

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 312

Seduta del giorno 03 Agosto 2016

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PISA SIG. LUIGI
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 722_003 DENOMINATO "VIA PERSEO" - TESSUTO PERIMETRATO SEZIONE 11 DEL REPERTORIO NORMATIVO PROGR. N. 11 - IN LOCALITA' SACRA FAMIGLIA, VIA PERSEO - VIA VIGASIO, ATO 10, CIRCOSCRIZIONE 5^ . RICHIEDENTI: MARTA COSTRUZIONI S.R.L., LEDRI ELISABETTA, LEDRI CRISTINA, PERINA IRMA. APPROVAZIONE AI SENSI ART. 20 LR 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 deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 06.02.2015 P.G. 40123 la Ditta proponente, ovvero Marta Costruzioni S.r.l. e le Sig.re Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione individuato nel P.I. vigente quale Tessuto Perimetrato TCc3 (tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con densità bassa fino a 2 piani) Sezione 11 del Repertorio Normativo progr. n. 11 – Modalità di attuazione: Piano Urbanistico Attuativo;
- poiché all'interno dell'ambito di trasformazione, così come da istanza di PUA, sono ricompresi i mappali n. 746 e n. 804 Fg. 372 (per una superficie catastale complessiva pari a 13 mq.) di proprietà di soggetti non firmatari l'istanza di PUA; pertanto, il piano urbanistico attuativo è stato presentato dagli aventi titolo che rappresentano più del 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, che rappresentano più del 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, così come previsto dall'art. 20, comma 6, della L.R. n. 11/2004;
- in data 11.02.2015 P.G. 44518 è stato comunicato, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, l'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/90 e s.m.i. ai soggetti non firmatari la proposta di PUA al fine di consentire loro la partecipazione alla definizione del PUA;
 - l'intervento, localizzato nel quartiere della Sacra Famiglia (ATO 10 – Circoscrizione 5^a), prevede una SUL complessiva pari a 6.239 mq. (di cui 5.359 mq. a destinazione U1 Abitativo e 880 mq. a destinazione U2/1 Commerciale) articolata in 10 UMI così sviluppate: 9 UMI a destinazione residenziale, servite da una nuova strada ad una corsia di marcia a senso unico interna all'ambito, e 1 UMI a destinazione mista commerciale/residenziale collegata direttamente con Via Vigasio; è prevista la realizzazione di edifici residenziali mono-bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco, con massimo n. 2 piani;
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I. il PUA ha proposto, ferma restando la capacità insediativa del Piano, una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I., nella misura massima del 1,5% < al 10% della misura lineare dello stesso, variazione conseguente alla ricomprensione in ambito dell'intera area di proprietà della ditta richiedente (parte mappale n. 723 pari a 198 mq. ricadente nel PI vigente in area a *“Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale non convenzionati”*);
 - in data 15.01.2016, con deliberazione n. 8, la Giunta Comunale ha approvato la delimitazione dell'ambito e ha adottato il PUA in oggetto con alcune prescrizioni da riportare nelle NTA (Tav. T11) e nello schema di Convenzione urbanistica (Tav. T13);
- nel PUA in esame è prevista la monetizzazione sostitutiva di parte degli standard e la monetizzazione dell'area ricompresa nell'ambito ai sensi dell'art. 4 delle NTO del

PI, pari a 198 mq. e ricadente nel PI in area a “*Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale non convenzionati*”, per un importo complessivo pari ad Euro 103.658,00 (*centotremilaseicentocinquantottoeuro/00*), determinato come da deliberazione della Giunta Comunale n. 334 del 12.09.2012 ai sensi dell’art. 24, comma 3, lett. a delle N.T.O. del P.I.;

- per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione di adozione;
- a seguito di adozione del PUA, con nota del 25.01.2016 P.G. 24157, la ditta proponente è stata sollecitata alla presentazione alla Regione Veneto del Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS del PUA in oggetto;
- con nota dell'Ufficio del 18.02.2016 con P.G. 53936 è stata comunicata l'avvenuta adozione del PUA ai proprietari delle aree ricadenti in ambito non firmatari l'istanza di PUA;
- 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 25.02.2016 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 06.03.2016 al 25.03.2016, è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;
- a seguito dell’avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni entro il termine del 25.03.2016, come da attestazione del Servizio Protocollo Informatico Archivio del 14 aprile 2016 P.G. 114683;
 - dopo la scadenza del termine suddetto per la presentazione delle osservazioni, sono pervenute fuori termine, in data 28.04.2016 con P.G. 129269 e in data 01.07.2016 con P.G. 196137, n. 2 osservazioni di seguito riportate:

N.	Data	Protocollo	Osservante
1	28.04.2016	P.G. 129269	Ditta Marta Costruzioni S.r.l. - Sig.re Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma (proponenti del PUA)
2	01.07.2016	P.G. 196137	Ditta Marta Costruzioni S.r.l. (proponente del PUA)

- la competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha predisposto le proprie controdeduzioni alle osservazioni sopra elencate da sottoporre alla Giunta. L’elaborato, denominato “Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione” è allegato in copia alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- ai sensi dell’art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale approva il Piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate;
- con nota del 03.03.2016 Prot. 86440, pervenuta in data 04.03.2016 P.G. 70995, la Regione Veneto ha inoltrato per conoscenza la richiesta di integrazioni documentali al fine del proseguo della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

- atteso che la conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA, come stabilito con la citata delibera di adozione e vista la sopracitata nota della Regione Veneto del 03.03.2016 Prot. 86440, l'Ufficio con nota del 13.04.2016 P.G. 113959 ha comunicato alla Ditta richiedente che i termini stabiliti dall'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 per l'approvazione del PUA sarebbero decorsi dal ricevimento da parte della Regione della nota di Avviso di avvenuta pubblicazione del Parere Motivato VAS della Commissione Regionale VAS;
- con comunicazione P.G. 163365 del 31.05.2016, la Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) ha trasmesso alla scrivente Direzione l'Avviso di pubblicazione del PARERE MOTIVATO n. 111 del 17.05.2016 della Commissione Regionale VAS avente ad oggetto il Piano Urbanistico attuativo "VIA PERSEO", facendo decorrere ex novo i termini per la conclusione del procedimento, così come indicato nella suddetta comunicazione dell'Ufficio del 13.04.2016 P.G. 113959; pertanto, detto periodo si conclude il **13 agosto 2016**;
- il sopracitato PARERE MOTIVATO n. 111 del 17.05.2016 così conclude:
"Esprime il parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il Piano Urbanistico Attuativo per la riqualificazione di un'area compresa tra Via Vigasio e Via Perseo nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:
- *dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
- *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali, sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate.*";
- in data 18.02.2016 P.G. 54578 l'Ufficio ha chiesto alla Direzione Patrimonio Espropri e alla Direzione Estimo Beni Pubblici parere di competenza circa il Piano Particellare d'esproprio (Tav. T21) depositato in data 23.11.2015 con P.G. 342091;
- in data 16.03.2016 con P.G. 84291 è pervenuto parere, agli atti, della Direzione Patrimonio Espropri, nel quale viene rilevata una discordanza tra la superficie del mappale n. 746 Fg. 372 indicata al paragrafo 3 rispetto a quella indicata al paragrafo 5 e viene chiesto l'inserimento di alcune ulteriori indicazioni da introdurre nello Schema di convenzione (Tav. T13);
- in data 10.06.2016 P.G. 174301 l'Ufficio ha sollecitato l'espressione del parere alla Direzione Estimo Beni Pubblici circa il PPE (Tav. T21) depositato in data 23.11.2015 con P.G. 342091;
- in data 10.06.2016 con nota P.G. 174295 l'Ufficio, preso atto che non risultava definita l'acquisizione diretta da parte dei proponenti il piano delle aree ricadenti in ambito appartenenti a soggetti non firmatari la proposta di PUA, ha richiesto alla Direzione Patrimonio Espropri di procedere, per quanto di competenza, ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 T.U. degli espropri, in vista della successiva fase di approvazione del piano;
- con nota del 21.06.2016 P.G. 185107 della Direzione Patrimonio Espropri è stato notificato ai proprietari delle aree non firmatari l'istanza di PUA, *"Comunicazione, ex art. 16 T.U. Espropri, di avvio del procedimento diretto all'approvazione del PUA comportante dichiarazione di pubblica utilità dell'opera."*;

- in data 21.06.2016 con P.G. 185951 è stato depositato dal progettista nuovo PPE, introducendo nelle tabelle a pag. 7 le colonne “SUL corrispondente alla superficie da espropriare” e “Superficie da espropriare” a chiarimento della superficie da espropriare;
- con nota del 22.06.2016 P.G. 186894 l'Ufficio ha provveduto a chiedere alla Direzione Patrimonio Espropri e alla Direzione Estimo Beni Pubblici parere di competenza circa il nuovo PPE (Tav. T21);
- in data 27.06.2016 con P.G. 190684 è stato depositato dal progettista, in sostituzione dei precedenti, ulteriore PPE che introduce nella tabella a pag. 7 la colonna “Superficie”; pertanto, con nota del 27.06.2016 P.G. 191346 l'Ufficio ha provveduto a chiedere alla Direzione Patrimonio Espropri e alla Direzione Estimo Beni Pubblici parere circa il nuovo PPE (Tav. T21);
- in data 28.06.2016 con P.G. 192994 è pervenuto parere favorevole della Direzione Estimo Beni Pubblici circa il PPE depositato in data 21.06.2016 P.G. 185951; è stato ritenuto favorevole anche il parere sul PPE del 27.06.2016 P.G. 190684 essendo decorsi i termini per l'espressione dello stesso indicati nella nota dell'Ufficio del 27.06.2016 P.G. 191346 senza che sia pervenuto ulteriore parere;
- infine, in data 29.06.2016 con P.G. 194603, è pervenuto parere favorevole della Direzione Patrimonio Espropri circa il PPE depositato in data 27.06.2016 P.G. 190684. Nel medesimo parere veniva tuttavia indicato di prevedere nel quadro economico del PUA una somma per il procedimento espropriativo opportunamente incrementata con gli importi necessari per le spese connesse all'esproprio;

Considerato che:

- per l'ambito in oggetto il P.I. prevede un indice fondiario superiore a quello massimo ammesso dal precedente PRG (Zona 19 F – verde pubblico o sportivo futura), lo schema di convenzione urbanistica contiene, ai sensi dell'art. 101 comma 4 delle NTO del PI, l'impegno al versamento del contributo di sostenibilità previsto all'art. 157 delle NTO del PI;
- lo schema di convenzione depositato in data 23.11.2015 P.G. 342091 prevede che il contributo di sostenibilità sia versato dal titolare del Permesso di Costruire delle singole UMI, in ragione della SUL autorizzata dal singolo intervento edilizio, all'atto del rilascio del titolo abilitativo o rateizzato contestualmente e con le medesime modalità del contributo di costruzione, mentre si ritiene opportuno che il contributo di sostenibilità sia versato nel momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, in quanto momento di “avvio” della trasformazione urbanistica dell'area in oggetto;
- che la Giunta Comunale con deliberazione di adozione n. 8 del 15.01.2016 ha prescritto alcune modifiche da apportare allo schema di convenzione in ragione di quanto sopra e precisamente quanto segue:
 - sostituire l'art. 22 – Contributo di sostenibilità con il seguente:
“La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del PRG e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del PI, la Ditta attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del PI pari a € 436.730,00 (euro quattrocentotrentaseimilasettecentotrenta/00) così determinato (6.239 mq. x 70,00

€/mq. – Zona 8 Ca' di David). Il 10% del contributo, pari a € 43.673,00 (euro quarantatremilaseicentoseptantatre/00) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente contributo, pari a € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilaecinquantesette/00), in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e precisamente:

- prima rata pari a € 78.611,40 entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- seconda rata pari a € 78.611,40 entro 2 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- terza rata pari a € 78.611,40 entro 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- quarta rata pari a € 78.611,40 entro 4 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- quinta rata pari a € 78.611,40 entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità, la Ditta attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilacinquantesette/00) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo sostenibilità.

La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento. Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici oggetto della presente convenzione.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità";

Rilevato che:

- all'istanza di PUA è stata allegata nota inviata dai proponenti ai proprietari delle aree ricadenti in ambito non firmatari nella quale si chiedeva di voler manifestare entro 15 giorni la volontà di aderire o meno al piano;
- con comunicazione inviata dall'Ufficio in data 11.02.2015 con P.G. 44518 venivano invitati i proprietari non firmatari l'istanza di piano a valutare l'opportunità di partecipare al piano in oggetto;
- non risultano acquisite, da parte dei proponenti il PUA, le aree ricadenti entro l'ambito di proprietà dei soggetti non firmatari e che questi ultimi non hanno proceduto a sottoscrivere gli elaborati di piano;
- l'osservazione n. 2 pervenuta in data 01.07.2016 con P.G. 196137 chiede lo stralcio dall'ambito di intervento delle aree identificate catastalmente al Fg. 372 mappali n. 746 e n. 804 (per una superficie complessiva pari a 13 mq.) che corrispondono alle aree di proprietà di soggetti non firmatari l'istanza di piano;
- a seguito della Comunicazione della Direzione Patrimonio Espropri del 21.06.2016 P.G. 185107 ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 327/2001 notificata ai proprietari non firmatari l'istanza di piano, non risultano pervenute osservazioni nei termini fissati;

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.;
- il D.P.R. n. 327/2001;
- 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. 8 del 15.01.2016 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;

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 18/07/2016 i Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo 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. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA
ERS PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Il Dirigente Responsabile 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 per immagine conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 29/07/2016 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 attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

P. IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchettini

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi,

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni nei termini suddetti, ovvero dal 06.03.2016 al 25.03.2016;
- 3) di dare atto che sono pervenute n. 2 osservazioni fuori i termini suddetti, di seguito riportate:

N.	Data	Protocollo	Osservante
1	28.04.2016	P.G. 129269	Ditta Marta Costruzioni S.r.l. - Sig.re Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma (proponenti del PUA)
2	01.07.2016	P.G. 196137	Ditta Marta Costruzioni S.r.l. (proponente del PUA)

- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "VIA PERSEO" - Tessuto Perimetrato Sezione 11 del Repertorio Normativo del P.I. progr. n.11, decidendo sulle osservazioni presentate come riportato al successivo punto 6), così come costituito dai seguenti elaborati allegati alla deliberazione di adozione, che qui si intendono integralmente richiamati, stralciando la Tav. 21 Piano Particellare d'Esproprio presentata in data 27/06/2016 P.G. 190684 per l'accoglimento dell'osservazione n. 2 come di seguito indicato:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	T01	INQUADRAMENTO URBANISTICO – Estratti PI –	24/04/2015 p.g. 120569

		vincoli gravanti sull'area – mappa CTR e ortofoto	
2	T02	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	24/04/2015 p.g. 120569
3	T03	PLANIMETRIA CATASTALE – Individuazione ambito di intervento	24/04/2015 p.g. 120569
4	T04	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO – Planimetria e profili altimetrici	24/04/2015 p.g. 120569
5	T05	SOTTOSERVIZI ESISTENTI- smaltimento acque meteoriche e reflue – rete gas metano – acquedotto – illuminazione pubblica – telecomunicazioni – forza motrice	24/04/2015 p.g. 120569
6	T06	PLANIVOLUMETRICO – profili altimetrici	11/12/2015 p.g. 362430
7	T07	PLANIMETRIA DI PROGETTO – Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	23/11/2015 p.g. 342091
8	T08	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	23/11/2015 p.g. 342091
9	T09a	SOTTOSERVIZI PROGETTO – smaltimento acque meteoriche e reflue - acquedotto	23/11/2015 p.g. 342091
10	T09b	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete gas metano	24/04/2015 p.g. 120569
11	T09c	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete illuminazione pubblica	23/11/2015 p.g. 342091
12	T09d	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete telecomunicazioni	24/04/2015 p.g. 120569
13	T09e	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete forza motrice	23/11/2015 p.g. 342091
14	T10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	11/12/2015 p.g. 362430
15	T11	N.T.A.- Norme Tecniche di Attuazione	11/12/2015 p.g. 362430
16	T12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	23/11/2015 p.g. 342091
17	T13	SCHEMA DI CONVENZIONE	23/11/2015 p.g. 342091
18	T14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	23/11/2015 p.g. 342091
19	T15	SCREENING VINCA	23/11/2015 p.g. 342091
20	T16	RELAZIONE ELETTROMAGNETISMO	11/12/2015 p.g. 362430
21	T17	RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA	24/04/2015 p.g. 120569
22	T18	RELAZIONE IDROGEOLOGICA	24/04/2015 p.g. 120569
23	T19	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	24/04/2015 p.g. 120569
24	T20	INDAGINE AMBIENTALE	24/04/2015 p.g. 120569

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Norme Tecniche di Attuazione (Tav. T11) e nello schema di convenzione (Tav. T13) per le motivazioni precedentemente espresse:

- Tav. 11 – NTA:

- alla 2ª nota della tabella a pag. 14 dopo le parole ***“E comunque esterna alla fascia di rispetto dell'elettrodotto indicata nella T16”*** inserire: ***“... da verificarsi ulteriormente, anche in riferimento al cambio di direzione della linea, prima del rilascio dei Permessi di costruire degli edifici. Nel caso la suddetta verifica comportasse una diversa fascia rispetto a quella indicata nella Tav. T16, l'Amministrazione Comunale potrà negare il rilascio del Permesso di Costruire degli edifici interessati dalla nuova fascia determinata.”***;
- a pag. 14 dopo le note della tabella inserire: ***“In merito alla presenza dell'elettrodotto, come richiesto da Terna nella nota del 09/10/2015 cod. TRISAPANE/P20150005058, il progetto definitivo, comprensivo di sezioni***

quotate, prospetti, tavole comparative, eventuali opere accessorie ed inserimento planimetrico dell'asse della linea rispetto alle nuove costruzioni dovrà essere trasmesso all'Ente Gestore della linea al fine di effettuare le verifiche di compatibilità”;

- *allegare alle NTA (Tav. T11) il Parere Motivato VAS n. 111 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS ed inserire alla fine delle NTA il seguente articolo:*

5.4. “Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici in ottemperanza al Parere Motivato VAS n. 111 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS.

1. Dovrà essere rispettato e ottemperato in sede di attuazione a quanto prescritto dal Parere Motivato n. 111 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS, allegato alle presenti NTA e qui riportate:

- *devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
- *devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate.*

2. L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo dell'edificio, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016.

3. Al collaudo delle opere di urbanizzazione e al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione. La Ditta dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

4. In sede esecutiva, deve essere garantito nell'intero comparto un volume di laminazione minimo pari a 532 mc., come indicato nello studio di compatibilità idraulica.

5. Al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali, e come indicato nell'Allegato A alla D.G.R.V. 80/2001, è auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici;

6. Dovranno essere impiegati sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tircotteri, imenotteri e ortotteri”;

7. Per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a parco dovranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)".

- Tav. T13 – Schema di convenzione:

- nel titolo dell'art. 3 dopo la parola **"oneri"** inserire **"e obblighi"**;
- alla fine dell'art. 3 - **Oneri e obblighi del lottizzante**, inserire : **"La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione."**;
- stralciare all'art. 8: **"(eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria)"**;
- all'art. 10 - **Collaudo**, dopo le parole **"effettivamente riconoscibili"**, inserire : **"Inoltre al collaudo dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale;"**;
- all'art. 13 – **Permessi di costruire ed agibilità degli edifici**, dopo le parole **"collaudo definitivo"** inserire: **"Al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 111 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. T11 Norme Tecniche di Attuazione. La ditta richiedente dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale."**;
- sostituire l'art. 22 – **Contributo di sostenibilità** con il seguente:

"La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del P.R.G. e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del P.I., la Ditta attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del P.I. pari a € 436.345,00 (euro quattrocentotrentaseimilatrecentoquarantacinque/00) così determinato (6.233,50 mq. x 70,00 €/mq. – Zona 8 Ca' di David).
Il 10% del contributo, pari a € 43.634,50 (euro quarantatremilaseicentotrentaquattro/50) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente contributo, pari a € 392.710,50 (euro trecentonovantaduemilaesettecentodieci/50), in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e precisamente:

 - **prima rata pari a € 78.542,10 entro 1 anno dalla data di rilascio del**

- Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;***
- seconda rata pari a € 78.542,10 entro 2 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;***
- terza rata pari a € 78.542,10 entro 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;***
- quarta rata pari a € 78.542,10 entro 4 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;***
- quinta rata pari a € 78.542,10 entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.***

A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la Ditta attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria per un ammontare di € 392.710,50 (euro trecentonovantadue-milasettecentodieci/50) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo sostenibilità.

La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento. Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

- 5) di dare atto che non risulta definita l'acquisizione diretta delle aree di proprietari non firmatari l'istanza di piano da parte dei proponenti;
- 6) di non accogliere l'osservazione n. 1 e di accogliere invece l'osservazione n. 2 di cui al precedente punto 3) pervenute in data 28.04.2016 con P.G. 129269 e in data 01.07.2016 con P.G. 196137, facendo proprio quanto espresso nell'elaborato tecnico denominato *"Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione"*, che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;
- 7) di dare atto che, poiché per l'ambito in oggetto il PI prevede un indice fondiario superiore a quello massimo ammesso dal precedente PRG (Zona 19 F – verde pubblico o sportivo futura), ai sensi dell'art. 101 comma 4 delle NTO del PI, lo schema di convenzione prevede l'impegno al versamento del contributo di sostenibilità previsto all'art. 157 delle NTO del PI;
- 8) di dare atto che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 2 la SUL massima ammessa conseguente allo stralcio dei mappali n. 746 e n. 804 risulta pari a 6.233,50 mq. (di cui mq. 5.355,15 di SUL Residenziale e mq. 878,35 di SUL Commerciale), come meglio specificato nel Parere Tecnico allegato al presente atto, e che conseguentemente l'importo complessivo dovuto per la monetizzazione delle aree a servizi non reperite è pari ad Euro 104.452,50 e l'importo dovuto per il Contributo di sostenibilità previsto all'art. 157 delle NTO del PI è pari a Euro 436.345,00;
- 9) di dare atto che, visto il non accoglimento dell'osservazione n. 1, il contributo di sostenibilità sarà versato dalla Ditta Attuatrice con le medesime modalità previste dallo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 11 della L. n.

241/90 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 155 del 17 aprile 2012 e dallo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 06.04.2014, così come stabilito al punto 5) della deliberazione di adozione del PUA n. 8 del 15.01.2016 e, a seguito del nuovo importo determinato di cui al punto 6 sopra, precisamente come segue:

- il 10% del contributo, pari a € 43.634,50 (euro quarantatremilaseicentotrentaquattro/50) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - il 90% del rimanente contributo, pari a € 392.710,50 (euro trecentonovantaduemilasettecentodieci/50), sarà versato in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- 10) di approvare la delimitazione dell'ambito di intervento così come a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 2 e costituito quindi dalle aree identificate catastalmente al Fg. 372 mappali nn. 723 – 734 – 784 – 1245 (ex 782) e 787, tutti di proprietà della Ditta proponente il PUA;
 - 11) di dare atto che con nota della Direzione Patrimonio Espropri del 21.06.2016 P.G. 185107 è stato notificato ai proprietari non firmatari la proposta di PUA “Comunicazione di Avvio del procedimento diretto all'approvazione del PUA”, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità”;
 - 12) di dare atto che a seguito della soprarichiamata Comunicazione ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 327/2001 del 21.06.2016 P.G. 185107 non risultano pervenute osservazioni nei termini fissati da parte dei proprietari non firmatari;
 - 13) di dare atto che a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 2, con lo stralcio delle aree di soggetti non firmatari l'istanza di piano, non sarà necessario procedere con la procedura espropriativa di cui al D.P.R. n. 327/2001;
 - 14) di dare atto che l'accoglimento dell'osservazione n. 2 e le prescrizioni poste dalla Giunta comportano l'adeguamento degli elaborati di PUA e che tale adeguamento dovrà essere assolto dalla Ditta proponente prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica;
 - 15) di stabilire che a seguito della pubblicazione del presente provvedimento e comunque prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica, sugli elaborati vanno riportate le modifiche conseguenti all'adeguamento alle prescrizioni poste dalla Giunta e all'accoglimento dell'osservazione n. 2 di cui al punto 3);
 - 16) 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;
 - 17) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari a Euro 577.475,00 verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2019;

- 18) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il Piano 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;
- 19) di autorizzare il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta attuatrice 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;
- 20) di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 20/2012, che il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è 120 giorni dalla data di entrata in vigore del Piano;
- 21) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

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 30/08/2016 al n. 7616

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta