

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 322

Seduta del giorno 28 marzo 2024

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

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 722_003 DENOMINATO "VIA PERSEO" - TESSUTO PERIMETRATO SEZIONE 11 DEL REPERTORIO NORMATIVO - IN LOCALITA' SACRA FAMIGLIA, VIA PERSEO - VIA VIGASIO, ATO 10, CIRCOSCRIZIONE V. RICHIEDENTI: SOC. MARTA COSTRUZIONI S.R.L., LEDRI ELISABETTA, LEDRI CRISTINA, PERINA IRMA. APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE INTEGRATIVA PER LA MODIFICA DELL'ART. 22 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL PUA STIPULATA IN DATA 17 MAGGIO 2017.

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 successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (PI), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n. 22, n. 23 e n. 29, approvate con deliberazioni di Consiglio Comunale rispettivamente n. 8 del 16 febbraio 2017, n. 48 del 28 novembre 2019 e n. 19 del 05 aprile 2022;
- in data 06.02.2015 con PG 40123, è stata presentata dalla soc. Marta Costruzioni S.r.l. e dalle Sig.re Ledri Cristina, Ledri Elisabetta e Perina Irma, aventi titolo ai sensi dell'art. 20/co. 6 delle L.R.n. 11/2004, l'istanza per l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 722_003 denominato "VIA PERSEO", relativo ad un ambito identificato nel PI quale Tessuto Perimetrato TCc3 "*Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto con Densità BASSA fino a 2 piani*" (art. 105 delle NTO del PI), la cui attuazione è subordinata all'approvazione e convenzionamento di un PUA (Repertorio Normativo - Sezione 11);
- in data 16.02.2015 (PG 48670) veniva comunicato alla Ditta proponente *Preavviso di diniego ai sensi dell'art.10-bis della L.n. 241/90 s.m.i.*, per motivi ostativi al proseguo dell'iter di approvazione del PUA in oggetto, in quanto dimensionato con un indice inferiore all'indice del Tessuto Perimetrato TCc3 previsto dal PI (UF= 0,35 contro UF=0,5 previsto dal TCc3). Ciò costituiva motivo ostativo in quanto le NTO del PI non prevedono la possibilità di dimensionare il PUA secondo parametri diversi da quelli stabiliti dalla disciplina di tessuto;
- in data 23.02.2015 (PG 56602) i proponenti, nella figura del progettista da essi incaricato, riscontravano al preavviso di diniego anzi detto comunicando l'accoglimento delle osservazioni contenute nel preavviso medesimo e la conseguente presentazione con nota del 24.04.2015, PG 120569, di idonea documentazione del PUA in adeguamento all'indice di Tessuto TCc3 ed alla conseguente corresponsione del contributo di sostenibilità dovuto (ndr. art. 22 schema di convenzione), in ragione della SUL autorizzata per il singolo intervento edilizio al costo di 70 euro/mq, con possibilità di rateizzazione;
- con delibera di Giunta Comunale n. 8 del 15 gennaio 2016, il PUA è stato adottato con prescrizioni che hanno interessato la definizione dello schema di convenzione, in particolare l'art. 8 prevedendo lo stralcio della possibilità di rateizzazione della somma dovuta per la monetizzazione di aree e opere di urbanizzazione e l'art. 22 con la sostituzione integrale del contenuto, richiamando l'adesione della Ditta all'applicazione dell'art.101/co. 3-4 della NTO del PI in merito al contributo di sostenibilità dovuto ed inserendo la quantificazione e la modalità di corresponsione dello stesso (10% al rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e in n. 5 rate annuali successive garantite da fidejussione);
- con delibera di Giunta Comunale n. 312 del 03 agosto 2016, è stato approvato il PUA con la definizione dell'ambito al netto delle proprietà dei dissenzienti in accoglimento dell'osservazione n. 2 (richiesta di stralciare dall'ambito di PUA le aree di proprietà di soggetti non firmatari l'istanza di piano), con prescrizioni conseguenti alla verifica a VAS

regionale e confermando le modifiche agli artt. 8 e 22 dello schema di convenzione deliberate in sede di adozione del piano;

- successivamente all'approvazione del PUA, in data 09.11.2016 è stato notificato al Comune il ricorso al TAR del Veneto, con il quale la soc. Marta Costruzioni s.r.l. ha impugnato la delibera della Giunta comunale n. 312/2016 di approvazione del PUA e gli atti e provvedimenti della stessa presupposti, per ottenere l'annullamento parziale della stessa nella parte in cui avevano inciso sul testo dello schema di convenzione prevedendo da un lato, lo stralcio dall'art. 8 della possibilità di rateizzare della somma dovuta per la monetizzazione di aree e opere di urbanizzazione e dall'altro riscrivendo il testo dello dell'art. 22 (contributo di sostenibilità) ritenendo il contributo non dovuto e comunque con riferimento alle modalità di pagamento dello stesso;
- con decisione n. 153/2017, la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole alla richiesta prevenuta in data 09.01.2017 con PG 4153 della soc. Marta costruzioni s.r.l. di rateizzazione della monetizzazione sostitutiva delle aree e opere a servizi non reperite all'interno dell'ambito di PUA nelle modalità di cui all'art. 8 della convenzione;
- con determina dirigenziale n. 2327 del 19.04.2016, è stato preso atto dell'adeguamento dello schema di convenzione modificato secondo quanto stabilito nella decisione di Giunta Comunale richiamata al punto precedente;
- con la modifica dell'art. 8 dello schema di convenzione stabilita dalla Giunta Comunale con la decisione n. 153/2017, era venuto meno l'interesse della Ditta Attuatrice ad ottenere una decisione del TAR sulle domande di annullamento della delibera di approvazione del PUA e degli atti e provvedimenti presupposti alla stessa, limitatamente alla parte in cui detti provvedimenti avevano inciso sulla formulazione dell'art. 8 dello schema di convenzione stralciando la possibilità di rateizzazione delle somme dovute per monetizzazione di aree e opere di urbanizzazione; domande che con la sottoscrizione della convenzione urbanistica dovevano intendersi, pertanto, rinunciate con l'assunzione dell'impegno di formalizzare detta rinuncia nel procedimento pendente;
- in data 17 maggio 2017, con atto del dott. Emanuele De Micheli, Notaio in Verona, rep. n. 21606, racc. n. 16018, registrato a Verona il 29.05.2017 al n. 11374 Serie 1T e trascritto a Verona il 29.05.2017 al n. 21413 R.G. e al n. 14222 R.P., è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA, nelle more della decisione dell'autorità giudiziaria amministrativa;
- la sottoscrizione della convenzione non costituiva acquiescenza da parte della Ditta Attuatrice all'assunzione dell'obbligo di versamento del contributo di sostenibilità e che pertanto l'impegno al versamento delle somme previste a tale titolo - nella misura e con le modalità e nei termini di cui all'art. 22 della stessa - doveva intendersi risolutivamente condizionato all'accoglimento delle domande e delle censure svolte in sede giudiziaria con il ricorso sopra menzionato, con espressa riserva da parte della Ditta Attuatrice, di richiedere la ripetizione di quanto, nel more della decisione del giudice amministrativo, fosse già stato dalla stessa versato;
- in data 30.06.2017, con provvedimento del Dirigente PG 203963/2017 veniva rilasciata Autorizzazione all'attuazione del PUA n. 722_003 denominato "VIA PERSEO";
- in data 12.03.2018, veniva rilasciato il Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione PG 77916/2018 - fascicolo n. 06.02/000400/2017, alla luce dell'intervenuto versamento, in data 27 febbraio 2018, da parte della Ditta Attuatrice della somma di euro 43.631,00 corrispondente al 10% del contributo di sostenibilità e della costituzione a favore del Comune della garanzia fideiussoria n. 2018/50/2462981, emessa in data 02 marzo 2018 dalla Società Reale Mutua - Agenzia di Villafranca di VR,

per l'ammontare di euro 392.679,00, pari al 90% dell'importo complessivo del contributo di sostenibilità come quantificato all'art. 22 della convenzione stipulata, in considerazione della SUL potenziale del PUA di mq. 6.233;

- le opere di urbanizzazione sono state collaudate, come da determina del dirigente n. 3973 del 08.10.2020 P.G. 303508 del 12.10.2020.

Considerato che:

- con nota del 20.10.2020, trasmessa via PEC in data 30.10.2020, acquisita al protocollo generale del Comune con n. 330210, la soc. Marta Costruzioni s.r.l., tramite il proprio legale, a definizione della controversia in atto avanti al TAR Veneto, si è dichiarata disponibile a corrispondere a titolo di contributo di sostenibilità la somma di euro 70/mq, prevista all'art. 22 della convenzione, commisurata alla SUL autorizzata in sede di rilascio del Permesso di costruire in relazione ad ogni singola UMI, contestualmente alla presentazione della SCIA per l'agibilità dei singoli edifici, in proporzione alla SUL realizzata; disponibilità confermata con successiva nota trasmessa via PEC in data 27.11.2020, acquisita al protocollo generale del Comune con n. 372097 del 02.12.2020;
- ad oggi risultano approvati gli interventi edilizi progettati sulle Unità Minime d'Intervento (UMI) n. 1 e n. 2 (PdC 06.03./004438/2019 - SUL autorizzata mq. 1.406,17), n. 3 (PdC 06.03/004432/2019 - SUL autorizzata mq. 368,52), n. 4 (PdC n. 06.03/008654/2018 e SCIA 06.03/003029/2020 - SUL autorizzata mq. 214,33), n. 6 (PdC 06.03/007131/2019 - SUL autorizzata mq. 266,43), n. 7 e n. 8 (PdC 06.03/000963/2019 - SUL autorizzata mq. 685,96), n. 9 (PdC n. 06.03/007496/2020 - SUL autorizzata mq. 1.087,64), per una Superficie Utile Lorda (SUL) complessiva autorizzata di mq. 4.029,05. Gli interventi edilizi relativi alle UMI nn. 1,2,3,4,6,7,8,9 sono stati ultimati e dichiarati agibili; mentre non risultano essere stati rilasciati provvedimenti autorizzativi per la realizzazione di fabbricati incidenti sulle UMI nn. 5 e 10;
- con nota PG 15083 del 14.01.2021, il Dirigente della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ed il Dirigente della Direzione Amministrativo Urbanistica ERS PEEP, riscontrando a firme congiunte la nota trasmessa dai legali della soc. Marta Costruzioni s.r.l. PG 372097 del 02.12.2020, convenivano di aderire alla richiesta formulata da quest'ultima di modifica dell'art. 22 della convenzione urbanistica del 17 maggio 2017, con proporzionamento e rideterminazione del contributo di sostenibilità alla SUL in progetto e rimodulazione dei termini di pagamento;
- con nota PG 407014/2022 del 10.11.2022, sottoscritta dal Dirigente della Direzione Amministrativo Gestione del Territorio - Autorità di Bacino e dal Dirigente della Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica, P.E.B.A., è stato richiesto alla soc. Marta Costruzioni s.r.l. di depositare la bozza dell'atto di modifica della convenzione urbanistica da sottoporre alla Giunta Comunale nei termini:
 - 1) liquidazione dell'importo relativo al contributo di sostenibilità proporzionalmente alla SUL effettivamente realizzata per ciascuna UMI (con precisazione che anche futuri ampliamenti di SUL sino al limite consentito dal PUA per le singole UMI, siano soggetti all'obbligo del versamento del contributo di sostenibilità relativo);
 - 2) versamento del suddetto importo contestualmente alla presentazione della SCIA per l'agibilità dei singoli edifici, in proporzione alla SUL realizzata;
 - 3) circa il terzo punto proposto dalla Ditta Attuatrice, relativo allo scomputo del contributo già versato in sede di presentazione delle prime SCIA, si rilevava che tale circostanza era superata essendo il contributo versato alla data della nota

(euro 122.166,80) inferiore rispetto a quanto dovuto in rapporto alla SUL autorizzata alla data dal SUEP;

4) con il raggiungimento dell'accordo nei termini così proposti il ricorso sarebbe stato rinunciato a spese legali compensate;

- in data 22 marzo 2024, con PG 116376 , la Ditta Attuatrice ha depositato lo schema di convenzione integrativa alla convenzione del PUA per la modifica dell'art. 22.

Rilevato che:

- l'art. 101, comma 8 delle N.T.O. del P.I. attualmente vigente prescrive, con riferimento specifico agli interventi di nuova costruzione ricadenti nelle aree in cui il PI prevede la variazione delle previsioni urbanistiche rispetto al PRG previgente con incremento della potenzialità edificatoria, quali quelle inserite nell'ambito del PUA denominato "VIA PERSEO", che il rilascio dei titoli abilitativi sia subordinato al versamento del contributo straordinario perequativo previsto dall'art. 157 delle medesime NTO del PI;
- l'art. 157, comma 12, delle NTO del PI subordina gli interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale posti in Zona territoriale 8 (Cadidavid), quale quelli realizzabili nelle singole UMI del PUA denominato "VIA PERSEO", al versamento di contributo straordinario di sostenibilità pari ad euro 70/mq;
- l'importo relativo al contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del P.I. determinato in euro 70,00/mq di SUL, effettivamente autorizzata all'interno delle UMI 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, in forza dei titoli edilizi già rilasciati, per l'importo complessivo di euro 282.033,50 (4.029,05 mq x euro 70/mq) è stato integralmente versato dalla Ditta Attuatrice con le seguenti modalità:
 - quanto ad euro 43.631,00, in data 27.02.2018, prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, mediante bonifici bancari ID 0841605809013209481170011700IT e ID 0841605809024909485936011700IT;
 - quanto ad euro 78.535,80, in data 04.03.2019 e in data 12.03.2019, mediante bonifici bancari TRN 1001190647001190 e TRN 1001190717002233;
 - quanto ad euro 103.405,49, in data 28.02.2024, mediante bonifico bancario CRO 0880700582550308481170011700IT;
 - quanto ad euro 54.609,01, in data 29.02.2024, mediante bonifico bancario CRO 0880700583870603481170011700IT;
 - quanto ad euro 1.761,62, in data 15.03.2024, mediante bonifico bancario CRO 0880700601079006481170011700IT;
 - quanto ad euro 90,58, in data 21.03.2024, mediante pago PA ID UNIVOCO 02104240013051475

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. e allegato, in copia, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

Visti:

- il D.Lgs.n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
- la L.n. 241 del 07.08.1990 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 33/2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e le successive varianti approvate n. 22/2017, n. 23/2019 e n. 29/2022;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato;
- il vigente Statuto Comunale;

Viste altresì:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 21 dicembre 2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026 e la nota di aggiornamento al DUP 2024/2026;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 09 gennaio 2024, con la quale è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2024-2026.

Considerato che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa o accertamento di entrata.

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..

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 e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000.

Tutto ciò premesso;

Udita la relatrice Assessora alla 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 accogliere la proposta della Ditta Attuatrice del 22.03.2024 PG 116375 relativa allo schema di convenzione integrativa, che modifica l'art. 22 della convenzione urbanistica del PUA stipulata in data 17 maggio 2017, qui allegata, da ritenersi in detta sede come materialmente riportata e trascritta;
- 3) di approvare lo schema di convenzione integrativa, che modifica l'art. 22 della convenzione stipulata dal Notaio De Michelis in data 17 maggio 2017 rep. n. 21606 regolarmente registrato e trascritto, di cui al punto 2) che disciplina le modalità e i tempi di liquidazione e versamento del contributo di sostenibilità, per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) n. 722_003 denominato "VIA PERSEO", interessante la zona tra via Vigasio e via Perseo, in applicazione del combinato disposto degli articoli 101 e 157 delle N.T.O. del P.I.ilità";
- 4) di autorizzare il Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. ad intervenire alla stipula, con la Ditta Attuatrice, della convenzione integrativa di modifica dell'art. 22 - *Contributo di sostenibilità* della convenzione urbanistica stipulata in data 17 maggio 2017 e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà o di eventuali errori materiali;
- 5) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i..

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica, P.E.B.A. 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