

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 124

Seduta del giorno 30 marzo 2021

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente
BASSI ANDREA	Presente
BIANCHINI STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Assente
MAELLARE MARIA DANIELA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZAVARISE NICOLO'	Assente

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
GIOVANNI CAINERI

Oggetto: PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 722_04 DENOMINATO "VIA FAVA" – SITO IN VIA FAVA – VERONA - ATO3 - CIRCOSCRIZIONE 3^ . RICHIEDENTE: ROBIC IMMOBILIARE SRL – CEMS SRL.
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione della Giunta regionale 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 16 febbraio 2017 con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 è stata approvata la Variante 22 al PI emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17/03/2017;
- in data 28 novembre 2019, con deliberazione del Consiglio comunale n. 48, è stata approvata la Variante n. 23 al Piano degli Interventi, pubblicata in data 3 marzo 2020 ed efficace dal 18 marzo 2020, termine posticipato al 15 maggio a seguito dell'emergenza sanitaria COVID. Tale variante ha definito e modificato le disposizioni per la Città pubblica ed il sistema dei servizi rispetto alla soluzione adottata con deliberazione consiliare n.31 del 21/06/2018;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 278 del 1 settembre 2020, è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo n. 722_04 denominato "VIA FAVA" presentato dalle ditte Robic Immobiliare SRL e CEMS SRL, con le seguenti prescrizioni da assolversi prima della definitiva approvazione del piano:

- **FASCICOLO 05 - RELAZIONI** – tavola 5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

al capitolo 5 "PARCHEGGIO/SMALTIMENTO ACQUA PIOVANA" a pag.6, quart'ultimo capoverso, va aggiornata, in base alla dotazione per posto auto di mq.25/posto auto prevista dall'art.17 delle NTO del P.I., la quantificazione della superficie di parcheggio da monetizzare (mq. 300) e il conseguente importo da corrispondere (euro 43.200,00);

- **FASCICOLO 7 - "PLANIVOLUMETRICO"**- nelle tavole 7.5.1 e 7.4 si rileva un'incongruenza del dato riportato relativo al parcheggio privato ad uso pubblico (mq. 2.694 nella prima e mq. 2.753,69);

- **FASCICOLO 08 - OPERE DI URBANIZZAZIONE** – tavola 8.5.4 - elaborato 06.02.07875.233412.14: l'importo totale del Preventivo di spesa da garantire attraverso fidejussione è da suddividere differenziando le voci afferenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione da quelle relative alle monetizzazioni; queste ultime da aggiornare come da valutazione che precede;

- **FASCICOLO 11 - SCHEMA DI CONVENZIONE:**

- l'art. 2 comma 3bis va integrato inserendo la dicitura "automaticamente" dopo la parola "rinnovabili";

- l'art. 5 "CAPACITA' INSEDIATIVA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO" va aggiornato nel titolo aggiungendo "E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'"; nella tabella del comma 1 aggiungendo il dato della superficie a parcheggio d'uso pubblico; nonché nella modalità di pagamento del contributo di sostenibilità, mutuando la recente disposizione contenuta nella DGC 156/2020 e nella circolare n. 25 del 29/07/2020, come di seguito:

- stralciare il testo degli ultimi due periodi di pag. 8 da "L'importo da versare ..." a "...accettata con la firma del presente atto" e sostituire con il seguente:

"Il Soggetto attuatore si impegna a versare al Comune l'importo di sostenibilità di Euro 75.200,00 (diconsi euro ____). Il 10% del contributo pari a euro 7.520,00 (diconsi euro ____) è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona come da ricevuta n. __ del ____ a titolo di caparra confirmatoria a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte dal soggetto attuatore con la firma del presente contratto ai sensi dell'art.1385 del Cod. Civile. La restante somma pari al

- 90% (E. 67.680,00) del contributo dovuto è garantita da fidejussione emessa da _____ in data _____ e sarà versata in quattro rate semestrali di uguale importo (E. 16.920,00/cad.). La ricevuta della prima rata è da allegare al deposito dell'istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In ogni caso la somma dovuta dovrà essere saldata prima del deposito della segnalazione del certificato di agibilità degli edifici.” ;
- L'art. 12 “ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO - MONETIZZAZIONE” al comma 6 va aggiornato con riferimento alle quantità, importi e causali relativi alla monetizzazione della quota parte di parcheggio pubblico e della dotazione arborea ed arbustiva non messa a dimora;
 - Qualora presenti, correggere in tutti i fascicoli i riferimenti errati all'art. 126 delle NTO del PI, sostituendo con “art. 122”;
 - con la suddetta deliberazione n. 278/2020 è stato interrotto il termine del procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, fino alla comunicazione del parere motivato VAS da parte della competente struttura regionale;
 - per la descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione n. 278/2020;
 - in data 24 settembre 2020, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge regionale n. 11/04, il PUA, corredato degli elaborati elencati nella deliberazione di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del 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, ossia entro il 24 ottobre 2020, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
 - nei suddetti 20 giorni dopo la scadenza del deposito e pubblicazione della deliberazione n. 278/2020 di adozione del PUA non sono pervenute opposizioni/osservazioni;
 - in data 19 gennaio 2021, con nota protocollo n. 24106, è stato trasmesso, dalla Regione Veneto, l'avviso di pubblicazione del PARERE MOTIVATO n 4 del 13 gennaio 2021;
 - la comunicazione di avvenuta pubblicazione è pervenuta al Comune di Verona in data 19 gennaio 2021 con protocollo n. 22890;
 - in data 28 gennaio 2021, con nota protocollo n. 36168, l'ufficio ha chiesto alla ditta di adeguare il PUA alle prescrizioni di cui al parere motivato VAS e a quelle contenute nella deliberazione di Giunta di adozione n. 278/2020, comunicando, altresì, che i termini del procedimento sarebbero ripresi a far data dalla comunicazione di esito favorevole dell'adeguamento del PUA;
 - in data 2 febbraio 2021, con protocollo n. 42279, la ditta ha depositato l'ultima integrazione e in data 4 marzo 2021, con nota protocollo n. 76556, l'ufficio ha comunicato l'esito positivo della verifica delle integrazioni e la ripresa dei termini del procedimento per l'approvazione del PUA di cui al comma 4 dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004;
 - in data 3 febbraio 2021, con protocollo n. 43198, e in data 19 febbraio 2021, con protocollo n. 63476, l'ufficio ha trasmesso alla Direzione Contratti Anticorruzione - Controllo - Affidamenti - Trasparenza le autocertificazioni inviate dalla ditta in data 2 febbraio 2020 con protocollo n. 42279 e in data 18 febbraio 2021 con protocollo n. 61797;

- la procedura per gli accertamenti da parte dell'Ufficio Contratti - Anticorruzione – Controllo affidamenti – Trasparenza è ancora in corso e dovrà concludersi prima della stipula della convenzione urbanistica;

Considerato che i termini per l'approvazione del PUA, di cui all'art. 20 comma 1 della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i., ripresi dalla comunicazione dell'esito del Parere Motivato VAS, e successivamente sospesi fino all'adeguamento del PUA alle prescrizioni di cui al suddetto parere, sono differiti al giorno 9 aprile 2021;

Visti:

- il d. lgs.n. 267 del 18 agosto 2000, “Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali” e s.m. e i.;
- il d. lgs. 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”;
- la Legge Urbanistica n. 1150/1942, modificata ed integrata dalla legge n. 765/1967;
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 n. 380, “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e s.m. e i.;
- il D. L. n. 18 del 17 marzo 2020 “Misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per le famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19”;
- il D. L. n. 23 dell'8 aprile 2020 “Misure urgenti in materia di accesso al credito e di adempimenti fiscali per le imprese, di poteri speciali nei settori strategici, nonché interventi in materia di salute e lavoro, di proroga di termini amministrativi e processuali”;
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” s.m. e i.;
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017, “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 668 del 15 maggio 2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 6 giugno 2017 n.14.”;
- la deliberazione della Giunta regionale n. 1717 del 03 ottobre 2013 “Preso 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.”;
- il Piano di Assetto del Territorio, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007, pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012;
- la variante al Piano degli Interventi n. 22, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 16 febbraio 2017;
- la Variante al Piano degli Interventi n. 23, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 28 novembre 2019;

- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- i contenuti dell'intervento e gli elaborati, come riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione di Giunta comunale n. 278/2020 di adozione del PUA, che si richiama integralmente;
- il parere motivato VAS n. 4 del 13 gennaio 2021;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente;

Dato inoltre atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16 aprile 2020 è stato approvato il bilancio di previsione 2020-2022 e il DUP 2020-2022;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 132 del 6 maggio 2020 è stato approvato il PEG 2020-2022;
- con la deliberazione di Giunta Comunale n. 278 del 1 settembre 2020 di adozione del PUA (punti 5 e 6) è stato dato atto del valore delle opere di urbanizzazione inserite a bilancio e disposto di rinviare alla delibera di approvazione l'adeguamento della stima del valore delle stesse, a fronte degli adeguamenti richiesti;
- il decreto del Ministro dell'interno del 13 gennaio 2021 ha disposto l'ulteriore differimento dal 31 gennaio al 31 marzo 2021 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2021/2023 da parte degli enti locali e, pertanto, si demanda a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento ed impegno dell'importo in apposito capitolo del bilancio di previsione;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del d.lgs. n. 267/2000;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 17/03/2021 il Dirigente Responsabile della Pianificazione e Progettazione Urbanistica, proponente il provvedimento, 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 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE E
PROGETTAZIONE URBANISTICA

f.to arch. Arnaldo Toffali

- che in data 17/03/2021 il Dirigente Responsabile dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica ERS-PEEP, proponente il provvedimento, 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 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla

regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto; la presente costituisce anche attestazione, ai sensi del punto 28 – Area Gestione del Territorio – del Piano triennale di prevenzione della corruzione e trasparenza”.

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

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 19/03/2021 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 agosto 2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

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, a seguito dell'avvenuto deposito e dell'avvenuta pubblicazione della delibera n. 278 del 1 settembre 2020, non sono pervenute osservazioni nei termini, come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento;
- 3) di dare atto che la variante n. 23 approvata il 28 novembre 2019 con deliberazione consiliare n. 48 ha definito e modificato le disposizioni per la Città pubblica ed il sistema dei servizi rispetto alla soluzione adottata con deliberazione n.31 del 21 giugno 2018;
- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 legge regionale n. 11/2004, in conformità al parere tecnico istruttorio allegato come parte integrante del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Via Fava” corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, CUP I31B20000950007, così come costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione di Giunta n. 278/2020, che qui si intendono espressamente ed integralmente richiamati, ad eccezione degli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento, adeguati alle prescrizioni riportate nel Parere Motivato VAS n. 4 del 13 gennaio 2021 e alle prescrizioni riportate nella suddetta delibera di adozione:

1	Fasc. 5	RELAZIONI	Fascicolo 5 - Relazione	02/02/2021	42279
		5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA			
		5.2.1 SCREENING VIABILISTICO			
		5.2.2 SCREENING VIABILISTICO			
		5.3 VALUTAZIONE IMPATTO CLIMA			

		ACUSTICO			
		5.4 REQUISITI ACUSTICI PASSIVI			
2	Fasc. 7	PLANIVOLUMETRICO: 7.1.0 SUPERFICIE PUA NON INTERESSATA DA PRATICHE EDILIZIE CONSOLIDATE 7.1.1 DATI 7.1.2. DIMOSTRAZIONE GRAFICA ED ANALITICA AREA PERIMETRATA 7.1.3 DIMOSTRAZIONE GRAFICA ED ANALITICA AREA AMPLIAMENTO 7.1.4 DATI. SUL FABBRICATO ESISTENTE 7.1.5. RAPPRESENTAZIONE SUL DI AMPLIAMENTO 7.2 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO 7.3.1 PROGETTO QUOTATO 7.3.2 SEZIONI 1-2-3-4-5-6 7.3.3 SEZIONI A-B-C-D-E-F-G-H-I 7.4 CESSIONI E VINCOLI 7.5. PERMEABILITA' 7.5.1 PERMEABILITA' – INDIVIDUAZIONE AREE A PARCHEGGIO	Fascicolo 7 - Planivolumetrico	04/03/2021	77605
3	Fasc. 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE: 8.1.1.a PROGETTO DI FATTIBILITA' – PLANIMETRIA GENERALE 8.1.1.b PROGETTO DI FATTIBILITA' – PLANIMETRIA 8.1.1.c PROGETTO DI FATTIBILITA' – PLANIMETRIA 8.1.2.a PROGETTO DI FATTIBILITA' – DETTAGLI OPERE DI URBANIZZAZIONE 8.1.2.b PROGETTO DI FATTIBILITA' – DETTAGLI OPERE DI	Fascicolo 8 – Opere di Urbanizzazione	04/03/2021	77605

	URBANIZZAZIONE 8.1.2.c PROGETTO DI FATTIBILITA' – DETTAGLI OPERE DI URBANIZZAZIONE 8.1.3 PROGETTO DI FATTIBILITA' – DETTAGLI OPERE DI URBANIZZAZIONE 8.1.4 ACCANTIERAMENTO – PRIMA FASE- DEFINIZIONE AREA DI CANTIERE 8.1.5 ACCANTIERAMENTO – SECONDA FASE- STRADA E PARCHEGGI PROVVISORI 8.1.6 ACCANTIERAMENTO – TERZA FASE- PARCHEGGIO PROVVISORIO E CABINA ENEL 8.1.7 STRALCI FUNZIONALI DI INTERVENTO 8.2.1 PROGETTO DEL VERDE 8.3.1 VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE 8.3.2 VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE 8.4.1 RETI DI PROGETTO- RETE ACQUE METEORICHE 8.4.2.a RETI DI PROGETTO – RETE ELETTRICA Planimetria generale Privata e Pubblica 8.4.2.b RETI DI PROGETTO – RETE ELETTRICA Privata e Pubblica 8.4.2.c RETI DI PROGETTO – RETE ELETTRICA Privata 8.4.3.a RETI DI PROGETTO – ILLUMINAZIONE PRIVATA E PUBBLICA 8.4.3.b RETI DI PROGETTO – ILLUMINAZIONE PRIVATA E PUBBLICA 8.4.3.c RETI DI PROGETTO – Relazione progetto illuminotecnico			
--	--	--	--	--

		8.4.3.d PLANIMETRIA CURVE ISOLUX 8.4.4 RETI DI PROGETTO – RETE IRRIGAZIONE AREE VERDI 8.5.1 CAPITOLATO 8.5.2.a/b COMPUTO METRICO 8.5.3.a/b PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA 8.5.4 QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO			
4	Fasc. 9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	Fascicolo 9 -Norme tecniche di attuazione	02/02/2021	42279
5	Fasc. 11	SCHEMA DI CONVENZIONE	Fascicolo 11 - Convenzione	02/02/2021	42279

con le seguenti prescrizioni per il perfezionamento della stipula della convenzione:

- gli importi relativi allo scomputo del valore delle opere di urbanizzazione di cui all'art.12 ed il valore della cauzione di cui all'art.10 vanno adeguati rispetto ai valori aggiornati nel quadro economico tav. 8.5.4;

- sempre all'art. 12, in base ai giusti importi inseriti nelle tabelle, va corretto il valore complessivo degli oneri di monetizzazione da versare pari ad euro 44.730,00 rispetto a quanto riportato (euro 36.090,00).

5) a seguito dell'approvazione del Bilancio di previsione, di demandare a successivo provvedimento dirigenziale l'accertamento e l'impegno dell'importo delle opere a scomputo di oneri di urbanizzazione in appositi capitoli di bilancio;

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 legge regionale n. 11/2004, il PUA 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;

8) di autorizzare il Dirigente della Pianificazione e Progettazione Urbanistica ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione 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 consiliare n. 20/2012, che il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è un anno dalla data di entrata in vigore del Piano.

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

La Segreteria Generale e la Direzione Contratti Anticorruzione sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
GIOVANNI CAINERI