



**PARERE ISTRUTTORIO
allegato alla Proposta di Delibera**

OGGETTO: PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.7140661 DENOMINATA "EX MACELLO"- SITO IN ZAI, V.LE DELL'INDUSTRIA, ATO 4, CIRCOSCRIZIONE V PRESA D'ATTO DELLA PROROGA AI SENSI DELL'ART.20 DELLA L.R.11/2004 CONTENUTA NELLA DCC n.59/2018 E CONTESTUALE AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE E DELLA DOCUMENTAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE OPERE DI URBANIZZAZIONE

In data 29/01/2009 il Consiglio Comunale con propria delibera n. 9 ha approvato il PUA e il relativo schema di convenzione presentato su istanza dell'Ente Autonomo Fiere di Verona in data 23/03/2006. Ai sensi dell'art.20 c.8 e 9 della LR 11/2004, detto PUA è entrato in vigore 15gg. dopo la pubblicazione all'Albo pretorio avvenuta in data 04/02/2009 ed ha efficacia per 10 anni.

L'intervento oggetto del PUA approvato è localizzato in ZAI-viale dell'Industria e prevede la realizzazione di un comparto edificatorio a destinazione mista turistico-direzionale-commerciale (con superfici di vendita inferiori a mq.1000) con altezze massima pari a ml.20,30 e massimo numero di piani pari a 6; la realizzazione di allargamenti stradali, degli standard da vincolare ad uso pubblico a parcheggio interrato e verde / piazza; il tutto come da PUA approvato con DCC9/2009 composto dai seguenti elaborati:

Tav.	Data	Titolo
B/1	8 marzo 2007	Cartografia
B/2	8 marzo 2007	Catasto
B/3	8 marzo 2007	Rilievo
B/4	8 marzo 2007	Inquadramento urbanistico
B/5	8 marzo 2007	Zonizzazione
B/6	8 marzo 2007	Planivolumetrico – sezioni territoriali – dati stereometrici lotti
B/7	8 marzo 2007	Pianta piani interrati
B/8	8 marzo 2007	Cessioni e standard
B/9	8 marzo 2007	Viabilità
B/10	8 marzo 2007	Reti tecnologiche
B/11	8 marzo 2007	Progetto del verde
B/12	8 marzo 2007	Rendering
B/13	8 marzo 2007	Relazione tecnica – dichiarazione SIC
B/14	8 marzo 2007	Relazione geologica preliminare di fattibilità
		schema di convenzione

Con atto di compravendita del 12/12/2013 notaio De Micheli, l'area del PUA è stata venduta da "Ente Autonomo per le fiere di Verona" alla società Polo Fieristico Veronese Spa . Con successivo atto del 02/03/2016 notaio De Micheli, l'area è stata concessa in locazione all'"Ente Autonomo per le fiere di Verona" ora VeronaFiere Spa.

Con istanza PG 164239 del 25/05/2017 (e successiva pari oggetto del 31/05/2017 PG 170811) Verona Fiere Spa ha richiesto di modificare lo schema di convenzione limitando a tale atto la definizione del progetto delle opere di urbanizzazione allo stadio di “preliminare”, demandando il perfezionamento del livello definitivo delle stesse, all'istanza di permesso di costruire da presentare a seguito della stipula notarile.

La Giunta comunale con propria decisione n.1358 del 09/06/2017 in atti ha espresso parere favorevole.

In data 24/09/2018 PG 300269, quale Osservazione alla Variante 23 al PI, è pervenuta a firma dell'attuale proprietario Polo Fieristico veronese Spa la richiesta di proroga dei termini di validità del PUA ai fini della sottoscrizione della convenzione. La volontà di dar corso al completamento di quanto approvato sia per la parte edilizia che di opere di urbanizzazione, necessita di ulteriore disponibilità temporale vista la scadenza decennale della validità del PUA, a far data dal 29/01/2019. Le motivazioni addotte a supporto della richiesta quinquennale di proroga del PUA, attestano la compatibilità del PUA con il PI-Variante 22 e la Variante 23 in salvaguardia; evidenziano la volontà della proprietà di addivenire in tempi brevi al perfezionamento dell'atto notarile, per dare attuazione alle previsioni approvate sull'area quale interesse pubblico, nonché funzionale alla valorizzazione dell'area valutata ed approvata dalla Società Polo Fieristico Veronese SPA.

Con nota PG 241284 del 27/07/2018 sono stati depositati il perfezionamento del testo della convenzione sottoscritto dalla richiedente, congiuntamente all'elaborato B/15 di fattibilità tecnico economica a perfezionamento del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione approvato con DCC 9/2009, di cui alla tabella che precede.

Il Consiglio Comunale, nel contesto della propria deliberazione n. 59 del 13/12/2018 avente ad oggetto “Accordo di programma con VeronaFiere Spa in ordine ad una modifica degli assaetti societari di Polo Fieristico Veronese Spa”, ha concesso ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004 una proroga di anni 5 - decorrenti dal 29/01/2019 - alla validità del PUA “ex Macello” di cui alla DCC 9/2009 soprarichiamata.

In data 28/01/2019 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra il Comune di Verona e Verona Fiere Spa che all'art.4 sancisce tale proroga.

Il Piano degli Interventi vigente identifica l'ambito del PUA:

TAV. 01	Art. 31	Vincolo sismico classe 3
	Art.39	Aree di ricarica degli Acquiferi
	Art.43	Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
	Art. 51	Risorse Idropotabili/Fasce di rispetto
	Art. 52	Infrastrutture della mobilità (fascia rispetto aeroporti)
	Art. 55	Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri
TAV. 02.2	Art. 57	Unità di Paesaggio n.2-Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato (pianura aperta)
TAV. 3.1	Art. 58	RETICOLO DI SIEPI E ALBERATE
TAV. 04 e Tav.05	Art.113	Delimitazione della ZAI Storica - Ambito 1
	Art. 181	Disciplina degli Accordi di Programma, dei PIRUEA, dei PUA, e PEEP approvati antecedentemente al presente PI



Considerato che:

- la scadenza decennale di validità del PUA, era prevista per il 29-01-2019 e la richiesta di proroga agli atti (PG 300269 del 24/09/2018) è stata depositata dall'attuale proprietario.
- il comma 11 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 recita:
“ 11. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.”
- la DCC 59/2018 come descritta in premessa, ha concesso nei termini la proroga quinquennale alla validità del PUA Ex Macello con decorrenza dal 29-01-2019;
- in data 28/01/2019 è stato sottoscritto tra il Comune e VeronaFiere SPA l'Accordo di Programma di cui lo schema approvato con la sopraccitata DCC59/2018;
- la garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, come previsto all'art.4-”Cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria”, verrà depositata prima del ritiro del permesso di costruire dei lavori delle OOUU per un valore stimato in E.5.191.364,70 esclusa IVA.
- In sede di stipula è previsto il perfezionamento della vendita di aree comunali e della cessione del diritto a costruire nel sottosuolo di aree stradali pubbliche, ai sensi rispettivamente degli artt. 11 e 12 della convenzione
- Successivamente alla stipula della convenzione in atto pubblico, il soggetto Attuatore presenterà istanza di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione secondo il progetto definitivo delle stesse
- Lo schema di convenzione andrà altresì aggiornato riportando gli estremi della delibera DCC 59/2018 di concessione di proroga quinquennale e gli estremi della presente proposta di delibera sia in premessa che in vari punti dell'articolo (art.2-3-4-15).

Rilevato che:

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28 febbraio 2019 è stato approvato il bilancio di previsione 2019-2021 ed il DUP;
- con Deliberazione di Giunta comunale n. 90 del 20/03/2019 è stato approvato il PEG 2019-2021;
- le opere di urbanizzazione del PUA sono inserite nel bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2019-2021 approvato con DCC 12 del 28/02/2019 insieme al DUP;

con la presente proposta di delibera si provvede ad accertare ed impegnare a bilancio la somma di E. 5.191.364,70 esclusa IVA, dando atto che si tratta di una mera contabilizzazione.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità della presente proposta e si sottopone alla Giunta la presa d'atto della proroga ai sensi dell'art.20 della L.R.11/2004 contenuta nella DCC n.59/2018 e la contestuale proposta di approvazione dello schema di convenzione aggiornato e dell'integrazione della TAV.B/15 al progetto preliminare opere di urbanizzazione di seguito elencati:

Tav.	Data	Titolo
B/15	27/07/2018	Stima di fattibilità tecnico economica
	27/07/2018	schema di convenzione



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

con la seguente prescrizione:

- Lo schema di convenzione andrà altresì aggiornato in sede di stipula riportando gli estremi della delibera DCC 59/2018 di concessione di proroga quinquennale e gli estremi della presente proposta di delibera sia in premessa che in vari punti dell'articolato (art.2-3-4-15).

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Visto:
Il Dirigente
Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Comune di Verona
Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458078633 –7728 - fax 045 8077667
progettazioneurbanisticaattuativa@comune.verona.it
progettazioneurbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N