

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 133

Seduta del giorno 21 febbraio 2023

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

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA – PUA N. 719_203 DENOMINATO “DUSE” SITO IN VIA DUSE, ATO 2, CIRCOSCRIZIONE 2^, SCHEDA NORMA N. 203, E PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELL'OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ PER LA REALIZZAZIONE 4 PIASTRE POLIVALENTI ALL'INTERNO DELL'AREA PARCO. RICHIEDENTE: EDILCRISTALLO S.R.L. ADOZIONE VARIANTE AL PUA PER RETTIFICA ERRORE MATERIALE

PROPRIETÀ CATASTALE AMBITO, AGGIORNAMENTO ELABORATI E
SCHEMA DI CONVENZIONE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con delibera n. 539 del 19 maggio 2022 la Giunta comunale ha deliberato l'approvazione del PUA N.719_203 denominato "DUSE" in oggetto, presentato dalla proprietà sig.ri Pasetto, corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e del progetto dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità (piastre polivalenti per gioco e sport);
- l'ambito del PUA approvato con DGC n. 539/2022 ha incluso le aree di proprietà dei richiedenti, in conformità alla scheda norma oggetto dell'Accordo pubblico-privato stipulato in data 31.07.2013 con atto del Notaio Beniamino Itri, dichiarate in sede di istanza e attestate dalle visure catastali in atti, nonché ha compreso anche la porzione del mappale 313 foglio 108, sempre dichiarata di proprietà sulla base delle visure catastali, proposta come ampliamento della superficie territoriale dell'ambito della scheda norma nei limiti ammessi dalla flessibilità delle norme (art.4) del Piano degli Interventi;
- tale ampliamento, parte dell'attuale sedime di via Duse, in sede di schema di convenzione di PUA veniva previsto in cessione al Comune come infrastruttura per la mobilità al fine di regolarizzare una situazione catastale anomala (porzione di strada pubblica su proprietà privata) e rientrava nel progetto approvato di PUA come superficie VS "verde, servizi pubblici e di interesse collettivo" (art. 9 delle NTA del PI, acronimo n.11);
- la superficie territoriale ampliata ha concorso alla valutazione della percentuale di area privata da cedere a VS, con un minimo del 50% previsto dalla scheda norma;
- gli originari proprietari erano già firmatari di atti notarili relativi all'accordo di pianificazione della scheda norma 203 ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004: in data 31.07.2013 con atto del Notaio Itri è stato stipulato l'accordo di pianificazione della scheda norma 203; successivamente in data 10/07/2017 con atto del notaio Emanuele De Micheli è stata stipulata la modifica dell'accordo di pianificazione, ed in data 11/07/2018 con atto del Notaio De Micheli è stato stipulato l'atto integrativo dello stesso;
- gli stessi proprietari risultano altresì titolari dell'istanza del PUA approvato.

Premesso altresì che:

- successivamente alla delibera di approvazione del PUA ed in funzione del perfezionamento dell'atto notarile della convenzione, gli originari proprietari hanno sottoscritto in data 21/07/2022 l'atto notarile di compravendita delle aree dell'ambito a favore della ditta Edilcristallo srl che subentra loro;
- le verifiche notarili predisposte per tale vendita sono risalite ad un atto del 1977, sconosciuto alle parti e privo di corretta registrazione a livello catastale, con cui si è potuto verificare che alcuni mappali, in parte già utilizzati a strada (fg. 108 mapp. 313 di mq. 779, porzione di via Duse) ed in parte ricadenti nell'ambito di scheda norma (fg. 108 mapp. 680 di mq. 424), erano già in proprietà al Comune come reso noto dalla Ditta con nota PG 287942 del 11/08/2022;
- con nota PG 323911 del 13/09/2022, quanto pervenuto è stato trasmesso alla Direzione Patrimonio e all'Ufficio Estimo che hanno verificato e provveduto ad aggiornare la situazione catastale come da nota PG 335051 del 21/09/2022;

- Edilcristallo s.r.l., in qualità di nuovo Soggetto Attuatore ed al fine della stipula dell'atto di convenzione, con note del 19 gennaio 2023 PG 26681 e PG 27647, ha depositato la documentazione di rettifica dell'ambito catastale in proprietà del PUA, corredata dei seguenti allegati:

	FASC	Tavola	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	DATA	P.G.
1	1	INQUADRAMENTO:				
		1.1	Planimetria catastale- RETTIFICA	F1_1.1_rev.04_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681
2	5	RELAZIONI				
		5.1	Relazione Illustrativa- RETTIFICA	F5_5.1_rel.ill_rev.04_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681
3	7	PLANIVOLUMETRICO:		F7_rev.04_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681
		7.1	Dati- RETTIFICA			
	4	7.4 A	cessioni e vincoli- RETTIFICA			
	5	7.4 B	mappali catastali- RETTIFICA			
	6	7.4 C	categorie progettuali- RETTIFICA			
	7	7.5	permeabilità- RETTIFICA			
8	9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE				
9		9.1	norme tecniche attuazione- RETTIFICA	F9_NTA_rev_1_.04_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	27647
10	11		schema convenzione- RETTIFICA	F11_schema convenzione_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681

Considerato che:

- a seguito dell'atto del 1977, il mancato aggiornamento catastale dei nominativi intestatari degli immobili ha generato una lettura errata dell'identificazione delle proprietà alla base degli atti sottoscritti e delle istanze depositate; le visure catastali, ora aggiornate, riportavano infatti i nominativi dei richiedenti il PUA;
- l'edificabilità dell'area assegnata alla scheda norma, considerata al netto della superficie pubblica intra ambito del mapp. 680 fg.108, genera un indice $i=0,33$ mq/mq. analogo al precedente, compreso anch'esso nella classe perequativa assegnata, a conferma dell'ammissibilità della SUL originariamente attribuita ed alla quale riferisce l'importo complessivo del contributo di sostenibilità verificato in sede di PUA;
- l'accertamento della proprietà pubblica degli immobili identificati al fg. 108 mapp. 313, parte della sede stradale di via Duse, come pure della porzione intra ambito identificata al fg. 108 mapp. 680, vanifica la valutazione degli stessi quali area Verde Servizi (VS) da cedere; inoltre, la necessità di estendere l'ambito di PUA ad includere il mappale 313 di proprietà comunale è ora giustificata dalla sola esigenza di sistemazione superficiale dello stesso in sede di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- la verifica dei dati stereometrici della superficie (ST) in proprietà dei richiedenti, oggetto di istruttoria come da Parere Tecnico allegato alla presente, attesta la validità dell'impianto planovolumetrico approvato con DGC n. 539/2022 e la

conferma dell'interesse pubblico alle opere da realizzare sia per le urbanizzazione primaria che per quelle a contributo di sostenibilità;

Ritenuto che:

- quanto avvenuto circa le proprietà catastali è ascrivibile ad un mero errore materiale;
- in funzione del perfezionamento in atto pubblico della convenzione di PUA, il riconoscimento delle reali proprietà comporta la variante per rettifica della composizione catastale dell'ambito di PUA come identificato nella Tav. 1.1 sopra elencata e conseguentemente l'aggiornamento di alcuni dati (Tav 7.1 - Rettifica) e della loro rappresentazione grafica, come identificato nella documentazione depositata il 19.01.2023 PG 26681 e PG 27647;
- tale documentazione di variante costituisce aggiornamento di quanto già approvato con DGC n.539 del 19 maggio 2022 e ne costituisce parte integrante;
- l'aggiornamento delle proprietà catastali e della loro consistenza comporta la ridefinizione delle superfici da cedere al Comune a titolo di Verde Servizi (VS) ai sensi dell'art.156 delle NTO del PI;
- la consistenza in termini di superficie degli aggiornamenti non incide sui criteri della valutazione VAS espressa con parere motivato n. 43/2022 in ordine al PUA approvato con DGC n.539/2022;
- ai sensi delle Norme del PI - art.156 e art.24 - l'analisi riportata nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A, ha evidenziato la necessità di provvedere alla monetizzazione della VS corrispondente all'area di mq 305 del mapp. 680 di proprietà comunale, ora escluso dalla cessione, e non ricavabile all'interno dell'ambito del PUA;
- l'importo della monetizzazione dovuta, determinato ai sensi della DGC n. 334/2012, è pari a E. 27.450,00;

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA 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. 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;
- il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e succ. mod.
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i.;
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017;
- il D. Lgs 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: Variante n. 22 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2017; Variante n. 23 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 28 novembre 2019; Variante n. 29 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 05.04.2022;
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A;

Preso atto:

- che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 23 febbraio 2022 è stato approvato il Bilancio di previsione 2022-2024 e la nota di aggiornamento del DUP 2022-2024 e con deliberazione di Giunta Comunale n. 198 del 11 marzo 2022 è stato approvato il Piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario 2022-2024;
- che in sede di approvazione del PUA con DGC n.539/2022 si è provveduto ad impegnare ed accertare il valore delle opere di urbanizzazione funzionali e dell'opera pubblica;

Visto l'art. 1 comma 775 della Legge 197 del 29/12/2022, con cui è stato previsto il differimento dal 31 dicembre 2022 al 30 aprile 2023 del termine per l'approvazione del bilancio di previsione 2023 - 2025 da parte degli enti locali ed è stato contestualmente autorizzato l'esercizio provvisorio ai sensi dell'art. 163 comma 3 del T.U.E.L 267/2000;

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

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 a 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. le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di dare atto che in sede di delibera di Giunta Comunale n. 539 del 19 maggio 2022, con la quale è stato approvato il PUA N.719_203 denominato "DUSE" intestato ai sig.ri Pasetto, si è verificato un errore materiale dovuto al mancato aggiornamento catastale dei nominativi degli intestatari degli immobili, che conseguentemente ha generato una errata identificazione delle proprietà alla base degli atti sottoscritti e delle istanze depositate, rendendo necessario provvedere ad una variante al PUA in questione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
3. di dare atto che a seguito della ridefinizione delle proprietà immobiliari, si è reso necessario ricalcolare le aree a Verde Servizi (VS) da cedere sulla base della nuova ST di proprietà del soggetto attuatore, e che tale rideterminazione ha evidenziato la necessità di compensare la superficie di mq 305 non reperibile in loco prevedendone la monetizzazione;
4. di autorizzare ai sensi dell'art. 32 comma 2 della legge regionale n.11/2004 e dell'art. 24 delle NTO del Piano degli interventi, la monetizzazione di quota di area VS non reperibile in ambito, pari a mq 305,00 per un importo di euro 27.450,00 da introitare al capitolo 18197, come da richiesta PG n. 26681 del 19.01.2023 e da istruttoria contenuta nel parere tecnico qui allegato per far parte integrante della presente deliberazione;
5. di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 legge regionale n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, la variante al PUA N.719_203 denominato "DUSE" composta dai seguenti elaborati depositati dal nuovo soggetto Attuatore Edilcristallo srl in data 19 gennaio 2023 PG 26681 e PG 27647 che integrano e aggiornano la documentazione del PUA approvato con DGC n.539 del 19 maggio 2022 sopra citato:

	FASC	Tavola	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	DATA	P.G.
1	1	INQUADRAMENTO:				
		1.1	Planimetria catastale- RETTIFICA	F1_1.1_rev.04_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681
2	5	RELAZIONI				
		5.1	Relazione Illustrativa- RETTIFICA	F5_5.1_rel.ill_rev.04_RETTIFICA.p df.p7m	19/01/23	26681
3	7	PLANIVOLUMETRICO:		F7_rev.04_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681
		7.1	Dati- RETTIFICA			
4		7.4 A	cessioni e vincoli- RETTIFICA			
5		7.4 B	mappali catastali- RETTIFICA			
6		7.4 C	categorie progettuali- RETTIFICA			
7		7.5	permeabilità- RETTIFICA			

8	9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE				
9		9.1	norme tecniche attuazione- RETTIFICA	F9_NTA_rev_1_.04_RETTIFICA.pdf .p7m	19/01/23	27647
10	11		schema convenzione- RETTIFICA	F11_schema convenzione_RETTIFICA.pdf.p7m	19/01/23	26681

6. di confermare tutte le ulteriori disposizioni della DGC n.539/2022 e di adeguare il testo dello schema di convenzione approvato in conformità alla Tav. 11 allegata alla presente, depositata il 19.01.2023 PG 26681 e PG 27647 e relativa alla correzione dell'errore materiale dei dati catastali delle aree di rispettiva proprietà ed alla previsione della monetizzazione di cui al punto che precede, al fine di procedere con il perfezionamento in atto pubblico della convenzione di PUA;

7. di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente;

8. che, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge regionale n. 11/2004, il Piano in variante è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69; nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;

9. di dare atto che la consistenza - in termini di superficie - degli aggiornamenti previsti dalla variante oggetto della presente deliberazione non incide sui criteri della valutazione VAS espressa con parere motivato n. 43/2022 in ordine al PUA N.719_203 denominato "DUSE" approvato con DGC n.539/2022;

La Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA 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:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI