

PUA N. 7190067 "PUA SCHEDA NORMA 67"

Istanza del 28.05.2013 P.G. n. 147038

Fascicolo 2016/06.02/537

CUP I31B14000990007

Relazione Istruttoria

PUA 719_067

Richiesta di proroga ex art.20 LR 11/2004

DENOMINAZIONE PUA: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLO", sito in via Pascoli, via Pirandello

SOGGETTO ATTUATORE: Chiavegato Gian Maria e altri

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004:

atto notaio Ruggero Piatelli del 04/12/2012, Rep. 104688, Raccolta n. 22155,

registrato a Verona in data **28/12/2012**, al n. 24623 serie 1T,

trascritto a Verona il **28/12/2013** R.G. n **44113**, R.P. n **31513**.

APPROVAZIONE PUA: D.G.C. n. 404 del 03 dicembre 2014

ENTRATA IN VIGORE PUA : 23 gennaio 2015 (10 giorni dopo la pubblicazione, avvenuta in data 13 gennaio 2015 - punto 6 della D.G.C. n. 404/2014)

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: arch. Cristina Simone

Premesso che:

- Con deliberazione n. 404 del 03 dicembre 2014, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 13 gennaio 2015, efficace dal 23 gennaio 2015, la Giunta comunale ha approvato il PUA n. 719_067 denominato "**PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLO**", sito in via Pascoli via Pirandello;
- Con determina dirigenziale n. 2738 del 11/06/2015, è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni della delibera di approvazione n. 404 del 03 dicembre 2014;

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N



- Il PUA approvato, di superficie catastale pari a mq 11.590, prevede la riorganizzazione della viabilità esistente con la realizzazione di una rotatoria, di concerto con limitrofo PUA 719_218, all'incrocio tra via Cristofoli e via Pascoli e la realizzazione di un nuovo tratto stradale che collega via Pirandello alla nuova rotatoria con la deviazione dell'attuale tratto di via Pirandello, limitando l'afflusso di traffico veicolare nelle limitrofe strade a carattere residenziale, a senso unico e di ridotte dimensioni. In particolare la deviazione del tratto di via Pirandello consente la realizzazione di uno spazio da destinare a verde pubblico e parcheggi a servizio anche della confinante scuola comunale con la creazione di un'area pedonale, che permetterà altresì l'ingresso e l'uscita in sicurezza dei bambini. Al fine di unificare le aree a servizi (parco pubblico e parcheggi) mediante la deviazione di via Pirandello, si è resa necessaria la permuta senza conguaglio di due aree di rispettivi mq 588. L'operazione di permuta è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 13 maggio 2015 (Relazione Previsionale Programmatica 2015-2016-2017 – Piano delle alienazioni pratica n 55 P - A.C.).
- L'intervento edificatorio individua n. 4 lotti a destinazione residenziale in contiguità con l'isolato ricompreso tra via Pascoli e via Pirandello e prevede la realizzazione di una SUL residenziale di 4.025 mq (3.500 mq da scheda norma + 15% di incremento richiesto). Con l'approvazione del PUA ed ai sensi della norma di PI allora vigente, è stato infatti approvato l'incremento di SUL richiesto di 525 mq, assoggettato al versamento della correlata quota di contributo di sostenibilità pari a 42.000 euro da corrispondere in sede di stipula della convenzione urbanistica. La soluzione progettuale articola la SUL attraverso la realizzazione di edifici plurifamiliari di tipologia in linea a blocco e/o a torre di massimo 4 e/o 5 piani, inferiore al numero massimo di piani della scheda norma che ne prevede n. 6.
- Si evidenzia che il progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali del PUA in esame ed in particolare per la realizzazione della nuova rotatoria e della nuova cabina di energia elettrica, quest'ultima localizzata all'interno del PUA 719_067, in origine era coordinato con il PUA adiacente n 719_218 denominato "PUA via Negrelli", il cui iter di approvazione si è concluso in tempi coevi con il PUA in esame.
- Il "PUA via Negrelli" è stato realizzato e con determina dirigenziale N. 5642 del 22/11/2024 è stato approvato il collaudo tecnico amministrativo delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali. L'assetto della rotatoria realizzata è stata perfezionata e resa funzionale a livello provvisorio dal momento che ha potuto coinvolgere solo le aree stradali comunali, demandando la definizione dell'assetto definitivo, in carico al PUA 719_067.
- I soggetti attuatori dello stesso PUA 719_218 "PUA via Negrelli", ai fini dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali del medesimo ed il conseguente deposito della certificazione di agibilità degli immobili ultimati, hanno anticipato la realizzazione della nuova cabina di energia elettrica in posizione diversa e su area già pubblica rispetto alla soluzione progettuale del PUA 719_067 approvato. Infatti si è provveduto all'individuazione di una soluzione alternativa per l'ubicazione del manufatto tecnologico interessando un'area di proprietà comunale (Fg. 251 Mapp.186/p e 159/p), nella parte a sud dell'intervento del PUA 719_067, attualmente destinata a strada, che non pregiudicasse né la circolazione stradale né la realizzazione futura dell'intervento del PUA in esame.
- In data 19/05/2022 P.G. 182443 i soggetti attuatori del PUA 719_067, tramite l'avv. Nicolò Manzini, hanno depositato un'istanza di modifica dello schema di convenzione approvato ai fini dell'adeguamento dello stesso allo schema di convenzione quadro di cui alla DGC n 407 del 24/11/2020 e hanno provveduto all'aggiornamento dei soggetti attuatori succeduti agli originari richiedenti. Nello schema di convenzione modificato i soggetti attuatori hanno altresì provveduto



all'adeguamento dei mappali identificativi dell'ambito di PUA con lo stralcio dei mappali ricompresi anche nell'ambito dell'adiacente PUA n 719_2018. Nella nota infatti veniva rilevato che i mappali n 184, 233, 391 foglio 251, compresi nella superficie territoriale del PUA SCHEDA NORMA 67 di complessivi 11.590 mq, erano altresì oggetto anche del limitrofo PUA n. 719_218 approvato con DGC n 422 del 11/12/2013 e convenzionato con atto del notaio Ruggero Piatelli in data 7 aprile 2014.

- L'ufficio con nota PG 214577 del 14/06/2022, valutando anche il lungo lasso di tempo trascorso dall'approvazione del PUA avvenuta nel 2014, ha riscontrato alla nota trasmessa dai soggetti attuatori richiedendo le integrazioni documentali necessarie per addivenire alla stipula della convenzione urbanistica e ha richiesto la seguente documentazione:
 - modifica/integrazione schema di convenzione;
 - aggiornamento dei documenti contabili in relazione alle variazioni dei prezzi di mercato;
 - verifica di conformità del progetto approvato alle eventuali sopravvenute disposizioni normative;
 - verifica dei requisiti di onorabilità e insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 del Codice dei contratti;
 - deposito di fidejussione a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione;
 - frazionamento delle aree per le urbanizzazioni finalizzato alla cessione delle stesse in sede di stipula della convenzione urbanistica;
 - corresponsione del contributo di sostenibilità residuo.
- In data 24/01/2023, l'ing. Alberto Munari, per conto dei soggetti attuatori, ha depositato procura e proposta di frazionamento delle aree;
- l'ufficio con nota PG 54321 del 06/02/2023 riscontrando ai soggetti attuatori che la documentazione depositata risultava insufficiente, invitava a depositare la documentazione completa ai fini della stipula;
- solamente in data 24/07/2024 con nota P.G. 280425, i Soggetti Attuatori unitamente alla soc. AITECO Costruzioni srl in qualità di promissaria acquirente, hanno nominato il proprio referente per il deposito della documentazione e hanno espresso la volontà di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica afferente il PUA approvato. Con successiva nota PG 349185 del 24/09/2024 il referente nominato, ing. Orazio Caprini, ha depositato gli elaborati contabili (TAV. 14- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO e TAV 14 – TAVOLA ALLEGATA AL COMPUTO), in atti, con l'aggiornamento del valore delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, dato il tempo trascorso dalla delibera di approvazione del PUA ;
- con nota PG 353615 del 26/09/2024 l'ufficio ha riscontrato l'integrazione richiedendo degli adeguamenti alla documentazione contabile depositata, al fine di poter procedere alla verifica presso gli uffici competenti;
- in data 28/10/2024 con nota PG 398024 e successivamente in data 12/08/2025 con nota PG 0299588 l'ufficio ha trasmesso la documentazione relativa alle autocertificazioni antimafia al Servizio Staff Area Territorio per le verifiche di competenza per la successiva stipula; con nota PG 328005 del 10/09/2025 è pervenuto l'esito favorevole delle verifiche sopra citate;
- in data 08/11/2024 con nota PG 413227, i Soggetti Attuatori hanno depositato la documentazione contabile richiesta, attestando la conformità tecnica del computo metrico estimativo in relazione al progetto preliminare approvato e attestando l'adeguamento di valore quale mero aggiornamento ai prezzi di mercato per un importo delle sole opere ed oneri per la sicurezza di € 752.637,00, IVA esclusa;



- con nota PG 416252 del 11/11/2024 l'ufficio ha trasmesso la documentazione contabile alla Direzione Strade e Giardini e alla Direzione Mobilità e Traffico per l'acquisizione dei pareri di congruità dei documenti contabili rispetto ai prezzi ad oggi in uso;
- con nota PG 474443 in data 20/12/2024 l'ufficio, visti i pareri pervenuti e la nota del progettista relativamente alla Verifica di congruità dei documenti contabili, ha preso atto di quanto agli atti con rimando ad ulteriori perfezionamenti per la fase successiva progettuale;
- in data 20/12/2024 con nota PG 474487 l'ufficio ha trasmesso ai Servizi Tecnici Estimo la proposta di frazionamento, acquisita in data 18/12/2024 con nota PG 469569, controfirmata dal funzionario del Comune per le aree di proprietà comunale e depositata in data 08/01/2025 PG 6308;
- in data 24/12/2024 con nota PG 477275, a mezzo pec da parte dell'ing. Orazio Caprini, tecnico incaricato alla trasmissione, i Soggetti Attuatori hanno depositato lo schema di convenzione aggiornato e sottoscritto, la TAV. 10 "Relazione Illustrativa", la TAV. 11 "Norme Tecniche Attuative", da perfezionare con idoneo provvedimento, qualora necessario, dopo la delibera proroga e prima della stipula della convenzione.

A fronte di quanto sopra descritto, con nota P.G. 0000277 del 02 gennaio 2025, allegata alla presente relazione istruttoria, l'avv. Nicolò Manzini, in rappresentanza dei soggetti attuatori Benassi Elena, Benassi Cristina, Benassi Federica (eredi Carraroli Paola); Carraroli Fernanda; Carraroli Guglielmina; Azzini Michela, Azzini Barbara, Azzini Chiara (eredi Carraroli Maria Gemma); Guantieri Stefania; Guantieri Fabrizio; Guantieri Valeria; Valentino Lorenzo Antonio; Valentino Roberto; Valentino Carmine; Chiavegato Gian Maria (erede testamentario Chiavegato Piergiorgio); la società Pasquali Ottavio s.r.l. ha depositato nei termini, ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004, a mezzo pec ad opera del delegato avv. Vanti, la motivata richiesta di proroga di anni 5 dei termini di validità del Piano Urbanistico Attuativo n. 719_067, denominato "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLO", sottoscritta e completa di allegati, questi ultimi in atti.

Nella richiesta di proroga di cui sopra ed a motivazione del lungo tempo trascorso dall'approvazione del PUA, viene precisato in sintesi che:

- dopo l'entrata in vigore del PUA (23 gennaio 2015), parte delle aree in esso ricomprese venivano colpite da gravami (ipoteche giudiziali sui mappali n 156 e n 391 di proprietà Centro Casa srl e san Marco Costruzioni srl) che inibivano il convenzionamento del PUA approvato con il Comune di Verona;
- a seguito della risoluzione delle problematiche relative alle ipoteche, si sono susseguiti i decessi di alcuni soggetti attuatori (Carraroli Maria Gemma e Carraroli Paola, co-attuatore Piergiorgio Chiavegato). Pertanto al fine di procedere validamente alla stipula della convenzione si è reso necessario attendere la chiusura delle complesse vicende successorie, formalmente e intervenuta il 30 dicembre scorso, con la definizione notarile (atto del Notaio Mattia Marino) dell'ultima pratica di successione. A seguito della chiusura delle pratiche successorie, i soggetti attuatori originari e quelli succeduti hanno potuto confermare la volontà di addivenire alla stipula della convenzione previo perfezionamento dello schema di convenzione approvato, al fine di adeguarlo all'aggiornamento dei soggetti attuatori nonché agli estremi catastali, con lo stralcio delle aree già ricomprese nel confinate PUA scheda norma n 218 di via Negrelli;

La volontà dei soggetti attuatori di dare attuazione al PUA approvato è altresì attestata dal deposito in data 24/12/2024 con nota PG 477275, in premessa citato, della documentazione integrativa in atti necessaria per la sottoscrizione della convenzione urbanistica da parte dei soggetti attuatori e della soc. AITECO Costruzioni s.r.l., quale promissaria acquirente.

Con nota PG 76027 del 24/02/2025 è pervenuto il parere favorevole da parte della competente Direzione Pianificazione Territoriale in merito alla coerenza del PUA in oggetto con i principi espressi nel documento preliminare del PAT (DGC 1359/2024);

Con nota PG 99874 del 13/03/2025 è pervenuto il parere favorevole della 3^a Circoscrizione, le cui proposte sono state valutate come segue:

- 1) pur considerando che la SN consente di sviluppare edifici alti 6 piani, lo spostamento della SUL dell'edificio di lotto D (4 piani) sugli edifici dei lotti A-B-C (4 e 5) necessiterebbe di una Variante al PUA già approvato e andrebbe ad alterare l'equilibrio planivolumetrico del nuovo insediamento e il rapporto con l'edificazione circostante;
 - 2) in sede di revisione delle NTA del PUA, si proporrà al soggetto attuatore di inserire la possibilità di realizzare n. 2 piani interrati da adibirsi a parcheggi;
 - 3) non risulta possibile subordinare il deposito dei PdC degli edifici all'avvenuto collaudo e messa a disposizione della popolazione delle opere di urbanizzazione in quanto la movimentazione e gli allestimenti dei cantieri edili potrebbero costituire grave pericolo per i cittadini, limitazione alla circolazione e danneggiamento delle opere già ultimate;
 - 4) il progetto preliminare dell'area verde prevede sia attrezzature (panchine, cestini, ecc.) sia illuminazione. Non sono previste aree cani;
 - 5) la creazione di un passaggio pedonale fra le Via Pirandello e Scarabello, già prescritto con DGC 404/2014 di approvazione del PUA, sarà valutato in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.
- con nota PG 253007 del 09/07/2025 è pervenuto da parte del Genio Civile il parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 - verifica sismica;
 - in data 12/08/2025 con nota PG 0299588 l'Ufficio ha trasmesso la documentazione relativa alle autocertificazioni antimafia al Servizio Staff Area Territorio per le verifiche di competenza per la successiva stipula; con nota PG 328005 del 10/09/2025 è pervenuto l'esito favorevole delle verifiche sopra citate;

Dato atto che:

- le opere di urbanizzazione primaria funzionali sono inserite nel DUP 2025-2027 approvato con DCC n. 86 del 19/12/2024 per un valore di 599.632,51 € e una previsione di collaudo entro il 2025;
- che con DGC n. 5 del 09/01/2025 è stato approvato il PEG 2025-2027;
- che si provvederà alla richiesta di variazione di bilancio per l'aggiornamento dell'importo delle opere di urbanizzazione e dell'anno di previsione del collaudo e con successivo provvedimento si provvederà altresì alla regolarizzazione contabile mediante accertamento ed impegno;
- che le predette opere di urbanizzazione sono identificate con il CUP I31B14000990007.

CONCLUSIONI

Dato atto che:

- le motivazioni precisate dalla Ditta nell'istanza di proroga depositata PG 0000277/2025, sinteticamente sopra riportate e allegata alla presente, ad oggi non hanno consentito il perfezionamento in atto pubblico dello schema di convenzione del PUA approvato;



- il comma 11 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 che recita: *“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.”*
- l'istanza del 02 gennaio 2025 P.G. 0000277, di proroga di anni 5 dei termini di validità del PUA, come previsto dall'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004, è stata presentata dai soggetti attuatori nei termini della scadenza della validità del PUA approvato stabilita per l'esecuzione del piano e fissata al 23 gennaio 2025;

Considerato che:

- il pagamento del contributo di sostenibilità dovuto rispetto alla SUL ammessa dalla scheda norma risulta regolarmente pagato; mentre in sede di stipula della convenzione dovrà essere corrisposta la quota residua pari a € 42.000,00 dovuta per l'incremento di SUL del 15% approvato con DGC n.404/2015;
- si confermano i dati stereometrici del PUA approvato e la soluzione planovolumetrica dello stesso;
- ai fini della successiva stipula dell'atto notarile della convenzione, necessita provvedere al perfezionamento dei testi dello schema di convenzione e dell'elaborato NTA di PUA, in relazione ai disposti normativi sopravvenuti in tema di cause ostative di esclusione (verifica antimafia) ai sensi del D.Lgs n.36/2023; all'inserimento dei parametri ecologico-ambientali e delle relative modalità di verifica per le successive fasi esecutive, già previsti dal PUA approvato; alla modalità per la cessione delle aree al Comune; al valore aggiornato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ed alla relativa fideiussione; alla modalità per la documentazione di fine lavori e collaudo. Detto perfezionamento sarà oggetto di determina dirigenziale di presa d'atto ai fini della stipula notarile della convenzione.

Richiamati:

- l'istanza del Soggetto Attuatore in data 02 gennaio 2025 P.G. 0000277, di proroga di anni 5 dei termini di validità del PUA, come previsto dall'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004, allegata alla presente;
- il frazionamento depositato in data 08/01/2025 PG 6308 in atti, delle aree per le urbanizzazioni finalizzato alla cessione delle stesse in sede di stipula della convenzione urbanistica;
- la documentazione di PUA del 24 dicembre 2024 PG 477275 in atti, come integrata e sottoscritta dal soggetto attuatore e in fase di verifica da parte l'ufficio per la successiva stipula come sopra specificato (schema di convenzione e Tav 11- NTA e TAV. 10- Relazione Illustrativa);
- l'adeguamento di valore delle opere di urbanizzazione primarie a scomputo per un importo delle sole opere ed oneri per la sicurezza di € 752.637,00, IVA esclusa, quale mero aggiornamento ai prezzi di mercato dato il tempo trascorso dall'approvazione del PUA, come indicato dal progettista (Quadro Economico del 08 novembre 2024 PG 413227);
- il parere favorevole dell' U.O. Genio Civile di Verona ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 riferito allo strumento urbanistico PUA;
- il Parere favorevole della Direzione Pianificazione Urbanistica richiesto per la valutazione di competenza sulla coerenza del “PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLO” con i principi espressi nel suddetto “Documento Preliminare del PAT” acquisito in data 24/02/2025 PG 76027;



- la dichiarazione asseverata di non contrasto con la variante al PAT adottata con DCC 32 del 03/07/2025 depositata in data 06/08/2025 PG 291994;
- il parere favorevole della Circoscrizione 3^a espresso in relazione alla richiesta di proroga quinquennale dei termini di validità del PUA e acquisito in data 13/03/2025 PG 99874.

Ritenuto che permane l'originario interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali sopradescritte previste dal PUA, con particolare riferimento al nuovo assetto stradale, alle aree a standard dell'area parco e dei parcheggi pubblici previsti, si sottopone alla Giunta Comunale l'accoglimento dell'istanza P.G. 0000277 del 02 gennaio 2025 di proroga di anni cinque ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004 della validità del PUA n. 719_067 "PUA SCHEDA NORMA 67 – VIA PASCOLI – VIA PIRANDELLO", ovvero inderogabilmente, fino al 23 gennaio 2030, quale atto propedeutico al perfezionamento della stipula della convenzione.

Verona, 19/09/2025

L'Istruttore Tecnico

arch. Cristina Simone

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

La Responsabile del Procedimento

arch. Paola Prospero

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

Visto

La Dirigente Attuazione Urbanistica e PEBA

Arch. Anna Grazi

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