

PUA N. 722_003 DENOMINATO "VIA PERSEO" - FASCICOLO N. 06.02/000347/2016

Convenzione integrativa alla convenzione urbanistica del PUA
stipulata in data 17 maggio 2017

Parere istruttorio

APPROVAZIONE PUA: DGC n. 312 del 03 agosto 2016

DETERMINE ADEGUAMENTI ELABORATI: n. 6774 del 07.12.2016 (PG 361925) - n. 2327 del 19.04.2017 (PG 123246)

LOCALITÀ: via Vigasio - via Perseo, quartiere della Sacra Famiglia

ATO: 10

CIRCOSCRIZIONE: 5^a

DITTA ATTUATRICE: Marta Costruzioni S.r.l. - Ledri Elisabetta - Ledri Cristina - Perina Irma

PREMESSE

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), è stato 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 anziché UF=0,5 previsto dal TCc3). Ciò costituiva motivo ostativo in quanto le NTO del PI non prevedevano 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 fideiussione).

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 n. 1461/2016, 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, è 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 1 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 è stata rilasciata Autorizzazione all'attuazione del PUA n. 722_003 denominato "VIA PERSEO".

In data 12.03.2018, è stato 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.



PROPOSTA DI MODIFICA DELL'ART. 22 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

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 con n. 372097 del 02.12.2020.

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 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 fosse 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 per la modifica dell'art. 22 - *Contributo di sostenibilità* della convenzione del PUA stipulata in data 17 maggio 2017.

PARERE

L'art. 101, comma 8 delle N.T.O. del PI 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.

Visto che:



- ad oggi, come verificato dalla Direzione SUAP SUEP con note PG 441586/2022, PG 79319/2024 e successiva email del 20.03.2024, 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;
- 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 tramite bonifici, ricevute agli atti, con le seguenti modalità:
 - euro 43.631,00, in data 27.02.2018, prima del rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - euro 78.535,80, in data 04.03.2019 e in data 12.03.2019;
 - euro 103.405,49, in data 28.02.2024;
 - euro 54.609,01, in data 29.02.2024;
 - euro 1.761,62, in data 15.03.2024;
 - euro 90,58, in data 21.03.2024;
- lo schema di convenzione integrativa depositato il 22 marzo 2024, PG 116376, disciplina le modalità e i tempi di liquidazione e versamento del contributo di sostenibilità per l'attuazione del PUA, in applicazione del combinato disposto degli articoli 101 e 157 delle N.T.O. del PI sopra richiamati ed, in particolare, all'art. 22 proposto, riporta :
 - *"Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 101 e 157 delle N.T.O. del PI vigente, fatti salvi gli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, il rilascio di titoli abilitativi edilizi per gli interventi di nuova costruzione e/o eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti sino al limite consentito dal PUA n. 722_003 denominato "VIA PERSEO" per le singole UMI, sono subordinati al versamento da parte dell'istante del contributo straordinario perequativo nella misura di euro 70/mq di SUL autorizzata."*;
 - *"Il saldo delle somme residue di contributo di sostenibilità, pari a euro 154.276,50 relativo all'edificabilità dei lotti di cui alle UMI nn. 5 e 10 e all'edificabilità residua di eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti, dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto al rilascio dei titoli abilitativi l'edificazione degli ambiti di cui alle predette UMI e l'edificazione di eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti in proporzione alla SUL autorizzata per la singola UMI. Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità"*;
 - *"La garanzia fideiussoria del versamento del contributo di sostenibilità n. 2018/50/2462981, emessa in data 02 marzo 2018 dalla Società Reale Mutua - Agenzia di Villafranca di VR, in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, ridotta con determina dirigenziale n. 2394 del 17 maggio 2019 a fronte del versamento effettuato in data 04 marzo 2019 di euro 78.535,80, sarà ridotta ulteriormente con determina dirigenziale proporzionalmente al pagamento delle quote su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento del contributo di sostenibilità. La garanzia fideiussoria potrà essere sostituita in caso di cessione a terzi delle UMI 5 e 10"*.

Tutto ciò premesso e considerato,

dato atto dell'avvenuto versamento da parte della Ditta Attuatrice del contributo di sostenibilità come sopra specificato, commisurato alla SUL fino ad ora autorizzata e visti i disposti degli artt. 101 e 157 delle NTO del PI attualmente vigente, si ritiene congruo lo schema di convenzione integrativa, depositato in data 22 marzo 2024 con PG 116376 e si sottopone alla Giunta Comunale per la sua condivisione ed approvazione.

Il Responsabile del Procedimento

dott.ssa Paola Prospero

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

Il Dirigente

Attuazione Urbanistica, P.E.B.A.

arch. Anna Grazi

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