



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 81 DEL 26/05/2020

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE ALL'AMPLIAMENTO DEL PARCHEGGIO VIRGILIO A BORGHETTO E ALLA MODIFICA DELLA CONVENZIONE DEL 23.01.2019 AI SENSI DEL PUNTO 4 DELLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 85 DEL 21.12.2017 AVENTE PER OGGETTO "INDIRIZZI IN MERITO ALLA REALIZZAZIONE E GESTIONE PARCHEGGI DI PROPRIETÀ PRIVATA IN USO PUBBLICO. APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE QUADRO" - DITTA: PARCHEGGIO VIRGILIO DI BOVI GIANLUCA

L'anno duemilaventi addì ventisei del mese di maggio alle ore 08:15 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

GARDONI ALESSANDRO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Assente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Presente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE CINI MARCO.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata in data 05.11.2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21.11.2013;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 27.11.2014 è stata approvata la Seconda fase del Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 09.04.2019 è stato adottato il Terzo Piano degli Interventi, il cui iter di formazione è in corso di definizione nel rispetto della L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo;
- le NTO - Norme Tecniche Operative dei sopra citati Piani degli Interventi prevedono rispettivamente all'art. 61 del Primo PI e all'art. 62 del Secondo e Terzo PI:

AREE PER SERVIZI PUBBLICI, DI USO PUBBLICO E PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO

[...]

d) Aree per parcheggi

Sono zone destinate alla realizzazione di parcheggi, anche a più livelli, per la sosta degli autoveicoli e dei mezzi di trasporto in genere.

In tali zone sono ammesse esclusivamente costruzioni per il ricovero degli autoveicoli.

L'utilizzazione delle aree a parcheggio può aver luogo solo per iniziativa comunale.

Enti o privati possono peraltro chiedere di sostituirsi al Comune nella realizzazione ed utilizzazione dei parcheggi e dei relativi impianti; in tal caso la concessione deve essere regolata da apposita convenzione debitamente registrata e trascritta.

[...]

Considerato che:

- in data 21.12.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 avente ad oggetto *"Indirizzi in merito alla realizzazione e gestione parcheggi di proprietà privata in uso pubblico. Approvazione schema di convenzione quadro"* sono stati dettati gli indirizzi volti a regolamentare i parcheggi pubblici realizzati e gestiti da privati;
- al punto 4 di tale DCC 85/2017 è previsto che *"qualsiasi modifica del parcheggio dovrà essere autorizzata dalla Giunta Comunale, previa presentazione di variante al progetto già rilasciato e secondo le disposizioni in materia edilizia ed urbanistica vigenti, con conseguente integrazione/modifica della convenzione già stipulata"*;
- in data 10.05.2018 con deliberazione di Giunta Comunale n. 99 avente ad oggetto *"Realizzazione e gestione parcheggi di proprietà privata in uso pubblico. Determinazione del corrispettivo da corrispondere annualmente al Comune"* sono stati determinati i corrispettivi per l'utilizzo di aree a parcheggio di uso pubblico da parte di privati quale somma compensativa per il posizionamento e manutenzione della cartellonistica stradale, per la manutenzione delle strade soggette a maggior aggravio di circolazione in prossimità del parcheggio, e per il servizio di controllo viabilistico, da corrispondere in funzione del numero degli stalli di sosta dichiarati dal proponente e della loro tipologia (per auto, per camper, per moto, per pullman, ecc.), dell'ubicazione, del periodo di apertura del parcheggio, dei servizi forniti agli utenti;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 29.11.2018 sono stati aggiornati i corrispettivi annuali per l'utilizzo di aree a parcheggio di uso pubblico da parte di privati

Dato atto che:

- in sede di approvazione della Seconda fase del Primo PI sopra menzionato, con la DCC n. 81 del 27.11.2014 è stata accolta la Manifestazione di Interesse n. 29 intestata al sig. Bovi Paolino con la quale è stato inserito il richiesto parcheggio in località Borghetto, nell'area censita al tempo al Fg. 32, mappali 24 e 113 (poi mappali 37parte, 452, 454 e ora mappali 469, 452,454) classificandola come zona F, consentendo altresì la realizzazione di un volume di servizio a destinazione commerciale per una cubatura massima di 300 mc;
- in data 11.05.2017 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 14896 intestato al sig. Bovi Gianluca, in qualità di legale rappresentante della Società "Parcheggio Virgilio", quale ditta utilizzante e ai sigg.ri Bovi Paolino e Bovi Adriano, quali proprietari, avente per oggetto la realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico da destinare alla sosta gratuita/a pagamento di autovetture, moto, pullman e alla sosta temporanea di autocaravan /camper della superficie complessiva di mq 11.550,14;
- in data 19.06.2017 è stata depositata la SCIA prot. 12760, n. di P.E. 15230 di variante al sopra citato PdC;
- in data 30.03.2018 è stata depositata la SCIA prot. 7033, n. di P.E. 15582 di ulteriore variante al sopra citato PdC relativa al rifacimento pavimentazione esterna e miglioramento della segnaletica;
- in data 23.01.2019 con atto rep. n. 1.374, racc. n. 1.112 del Notaio Paolo Grimaldi, registrato e trascritto, è stata stipulata tra il Comune di Valeggio sul Mincio e i sigg.ri Bovi Paolino e Bovi Adriano, in qualità di

proprietari, e Bovi Gianluca, in qualità di operatore, la convenzione prevista dalla DCC n. 85/2017 sopra citata per l'utilizzo come parcheggio ad uso pubblico a pagamento/gratuito, come da specifica richiesta dei medesimi soggetti acquisita in atti al prot. 11630 del 30 maggio 2018, dell'area con insistente parcheggio attrezzato della superficie di mq 11.550,14 censita al Foglio 32, mappali 37parte, 425 e 453 suddivisa in n. 152 stalli di sosta per autovetture, n. 75 stalli per la sosta temporanea di autocaravan/camper, n. 5 stalli di sosta per autobus, e con la quale è stato determinato il corrispettivo da versare annualmente ai sensi di quanto previsto dalla DGC n. 99/2018;

- con istanza di Permesso di Costruire prot. n. 6207 del 14.03.2019 rubricato con n. di P.E 15987 i sig. Bovi Gianluca, in qualità di legale rappresentante della Società "Parcheggio Virgilio", quale ditta utilizzante, e i sigg.ri Bovi Paolino e Bovi Adriano, quali proprietari, hanno presentato il progetto per la "Realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale all'interno del parcheggio Virgilio in località Borghetto" ad uso bar/ristorante, di mc 300 da realizzarsi sul mappale n. 469 del Foglio 32, così come previsto dalla Manifestazione di Interesse n. 29 approvata in sede di Seconda fase del PI;
- il progetto in data 09.04.2020 ha ottenuto il parere favorevole del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata, come da comunicazione prot. 7803 del 14.04.2020, ed è in corso il procedimento per il rilascio della necessaria Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004;
- a fronte del parcheggio a suo tempo concesso e convenzionato, e della realizzazione del previsto nuovo edificio i proponenti, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, oltre al contributo di costruzione relativo al fabbricato commerciale, dovranno corrispondere al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, dovuto a titolo di compensazione per la modifica urbanistica apportata, determinato in sede di PI in euro 9.000,00;

Dato atto altresì che:

- in sede di approvazione del Seconda PI sopra menzionato, con la DCC n. 13 del 20.04.2017 è stata accolta la Manifestazione di Interesse n. 161 intestata ai sigg. Bovi Paolino e Bovi Adriano con la quale è stato inserito il richiesto ampliamento dell'esistente parcheggio in località Borghetto, nell'area censita al tempo al Fg. 32, mapp. 37parte (ora Foglio 32, mapp. 471) della superficie di mq 10.410,00 circa classificandola come zona F, consentendo altresì la realizzazione di un volume di servizio di 500 mc;
- con istanza di Permesso di Costruire prot. 27482 del 23.12.2019, rubricata con n. di P.E. 16302, il sig. Bovi Gianluca, in qualità di legale rappresentante della Società "Parcheggio Virgilio", quale ditta utilizzante, e i sigg.ri Bovi Paolino e Bovi Adriano, quali proprietari, hanno presentato il "Progetto per l'ampliamento del Parcheggio Virgilio e realizzazione di un edificio di servizio" rispettivamente per una superficie di mq 5.840,22 (inferiore alla superficie concessa con il Secondo PI) e di mc 500 (edificio adibito a servizi igienici, docce, ecc.);
- il progetto ha ottenuto il parere favorevole del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata, come da comunicazione prot. 5968 del 17.03.2020 ed è in corso il procedimento per il rilascio della necessaria Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 42/2004;
- complessivamente il parcheggio Virgilio che insisterà sul Foglio 32, mappali 452,454, 469, 471parte avrà una superficie di mq 17.390,36 e la redistribuzione degli spazi porterà a identificare i seguenti stalli, ai quali andranno applicati i corrispettivi da versare al comune ai sensi della DGC n. 242/2018:
 - n. 186 stalli per sosta auto di cui n. 4 per disabili
 - n. 88 stalli per sosta di camper
 - n. 5 stalli per sosta pullman;
- come già previsto dalla convenzione in essere e dalla DCC n. 85/2017, i parcheggi per i camper potranno essere adibiti alla sosta per un massimo di 72 ore;
- l'ammontare del corrispettivo da versare annualmente al Comune è pari ad euro 20.325,69 come da determinazione in data 08.04.2020 del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata;
- a fronte dell'ampliamento del parcheggio concesso e della realizzazione del nuovo edificio i proponenti, in sede di rilascio del Permesso di Costruire, oltre al contributo di costruzione relativo al nuovo fabbricato a servizi, dovranno corrispondere al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, dovuto a titolo di compensazione per la modifica urbanistica apportata all'area, determinato in sede di PI in euro 15.000,00;

Ritenuto, ai sensi del punto 4 della DCC n. 85 del 21.12.2017 e di quanto sopra esposto, di valutare favorevolmente la proposta di ampliamento del Parcheggio Virgilio contenuta nell'istanza del Permesso di Costruire prot. 27482 del 23.12.2019, rubricata con n. di P.E. 16302, che risulta congruente con quanto previsto dal Secondo Piano degli Interventi, rispetto al quale viene utilizzata una superficie inferiore a quella concessa, e in quanto l'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata all'uso richiesto, rafforza più in generale servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ed è funzionale alle peculiari esigenze legate allo sviluppo ordinato del territorio comunale;

Ritenuto altresì di valutare favorevolmente la proposta di realizzazione del fabbricato ad uso commerciale (bar/ristorante) di mc 300 contenuta nell'istanza di Permesso di Costruire prot. n. 6207 del 14.03.2019 rubricato con n. di P.E 15987 per le medesime ragioni di cui sopra;

Visti i pareri favorevoli del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata prot. 5968 del 17.03.2020 e prot. 7803 del 14.04.2020;

Visto il parere del Comando di Polizia Locale prot. 9380 del 09.05.2020 e ritenuto di fare proprio il suggerimento ivi contenuto, ovvero di creare doppio senso di marcia nelle corsie interne del parcheggio e di installare tutta la segnaletica conformemente al Codice della Strada e al relativo Regolamento di esecuzione e attuazione;

Considerato opportuno che siano poste alcune condizioni al fine di migliorare l'inserimento delle previste opere nel contesto di intervento, e precisamente:

- l'area compresa tra la viabilità comunale e gli accessi/uscite del parcheggio, oggi in condizioni poco decorose, sia riordinata, con idoneo allestimento del verde e con alberature;
- nella zona del parcheggio di ingresso e uscita circostante il nuovo edificio commerciale siano messe a dimore alberi d'alto fusto, a rapido accrescimento, così da arricchire e mitigare, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, il contesto dell'infrastruttura del parcheggio;
- per le medesime motivazioni, l'area verde circostante il nuovo edificio commerciale non potrà essere utilizzata come plateatico né potrà essere allestita con tavoli, panche, ombrelloni, ecc.;
- dovrà essere garantito l'uso pubblico dei bagni posti nell'edificio commerciale, prevedendo una porta di accesso esterna da utilizzare durante la chiusura del pubblico esercizio;

Considerato che ai sensi della succitata deliberazione e dell'art. 1 della Convenzione del 23.01.2019, rep. n. 1.374, racc. n. 1.112 del Notaio Paolo Grimaldi, si rende necessario apportare le conseguenti modifiche alla convenzione in essere, adeguandola rispetto alla nuova configurazione del parcheggio Virgilio, e al nuovo corrispettivo da versare annualmente al Comune, determinato in euro 20.325,69;

Dato atto che si conferma di incaricare il Responsabile del Settore Affari Generali, dott.ssa Annachiara Ferroni, a rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della nuova convenzione;

tutto ciò premesso e considerato

Viste:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 21.12.2017 avente ad oggetto *"Indirizzi in merito alla realizzazione e gestione parcheggi di proprietà privata in uso pubblico. Approvazione schema di convenzione quadro"*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 99 del 10.05.2018 avente ad oggetto *"Realizzazione e gestione parcheggi di proprietà privata in uso pubblico. Determinazione del corrispettivo da corrispondere annualmente al Comune"*;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 242 del 29.11.2018 avente ad oggetto *"Realizzazione e gestione parcheggi di proprietà privata in uso pubblico. Aggiornamento del corrispettivo da corrispondere annualmente al Comune"*;

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;

Vista la L.R. L.R. 6 giugno 2017, n. 14 e s.m.i.;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il vigente Secondo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 13 del 20.04.2017;

Visto il Terzo Piano degli Interventi adottato con DCC n. 39 del 09.04.2019;

Vista la L. 7 agosto 1990, n. 241;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante della presente deliberazione.
2. Di prendere atto dei pareri favorevoli espressi dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata prot. 5968 del 17.03.2020 e prot. 7803 del 14.04.2020 e dal Comando di Polizia Locale prot. 9380 del 09.05.2020.
3. Di prendere atto ed approvare per quanto di competenza, ai sensi del punto 4 della DCC n. 85 del 21.12.2017, la proposta di ampliamento del parcheggio Virgilio di Borghetto con realizzazione di un edificio da adibire a servizi igienici, docce, ecc., come da elaborati progettuali allegati all'istanza di Permesso di Costruire prot. 27482 del 23.12.2019, rubricata con n. di P.E. 16302 poiché la medesima proposta risulta congruente con quanto previsto dal Secondo Piano degli Interventi, rispetto al quale viene utilizzata una superficie inferiore a quella concessa, e in quanto l'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata all'uso richiesto, rafforza più in generale servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ed è funzionale alle peculiari esigenze legate allo sviluppo ordinato del territorio comunale.
4. Di prendere atto ed approvare per quanto di competenza, ai sensi del punto 4 della DCC n. 85 del 21.12.2017, la proposta di realizzazione del fabbricato ad uso commerciale (bar/ristorante) di mc 300 contenuta nell'istanza di Permesso di Costruire prot. n. 6207 del 14.03.2019 rubricato con n. di P.E 15987 per le medesime ragioni di cui al precedente punto 2.
5. Di ritenere opportuno che siano poste alcune condizioni al fine di migliorare l'inserimento delle previste opere nel contesto di intervento, e precisamente:
 - l'area compresa tra la viabilità comunale e gli accessi/uscite del parcheggio, oggi in condizioni poco decorose, sia riordinata, con idoneo allestimento del verde e con alberature;
 - nella zona del parcheggio di ingresso e uscita circostante il nuovo edificio commerciale siano messe a dimore alberi d'alto fusto, a rapido accrescimento, così da arricchire e mitigare, sotto il profilo paesaggistico e ambientale, il contesto dell'infrastruttura del parcheggio;
 - per le medesime motivazioni, l'area verde circostante il nuovo edificio commerciale non potrà essere utilizzata come plateatico né potrà essere allestita con tavoli, panche, ombrelloni, ecc.;
 - dovrà essere garantito l'uso pubblico dei bagni posti nell'edificio commerciale, prevedendo una porta di accesso esterna da utilizzare durante la chiusura del pubblico esercizio;
 - sia creato doppio senso di marcia nelle corsie interne del parcheggio e sia installata tutta la segnaletica conformemente al Codice della Strada e al relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.
6. Di dare atto che il parcheggio Virgilio insisterà sul Foglio 32, mappali 452,4 54, 469, 471 parte, avrà una superficie complessiva di mq 17.390,36 e la redistribuzione degli spazi porterà a identificare i seguenti stalli, ai quali andranno applicati i corrispettivi da versare al comune ai sensi della DGC n. 242/2018:
 - n. 186 stalli per sosta auto di cui n. 4 per disabili
 - n. 88 stalli per sosta di camper
 - n. 5 stalli per sosta pullman.
7. Di dare atto che ai sensi del punto 4 della deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 21.12.2017 avente ad oggetto *"Indirizzi in merito alla realizzazione e gestione parcheggi di proprietà privata in uso pubblico. Approvazione schema di convenzione quadro"* e dell'art. 1 della Convenzione relativa al parcheggio Virgilio del 23.01.2019, rep. n. 1.374, racc. n. 1.112 del Notaio Paolo Grimaldi, stipulata tra il Comune di Valeggio sul Mincio e i sigg. Bovi Paolino, Bovi Adriano e Bovi Gianluca, si rende necessario apportare le conseguenti modifiche alla convenzione in essere, adeguandola rispetto alla nuova configurazione del parcheggio Virgilio e al nuovo corrispettivo da versare annualmente al Comune, determinato in euro 20.325,69 come da determinazione in data 08.04.2020 del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata.
8. Di prescrivere, come già previsto dalla convenzione in essere e dalla DCC n. 85/2017, che i parcheggi per i camper potranno essere adibiti alla sosta per un massimo di 72 ore.
9. Di dare atto che tutte le spese per la stipula della convenzione oggetto della presente deliberazione saranno a carico dei proponenti.
10. Di dare atto che a fronte dell'ampliamento del parcheggio concesso e della realizzazione dei due nuovi

edifici adibiti a bar/ristorante e a servizi igienici, docce, ecc., i proponenti, in sede di rilascio dei relativi Permessi di Costruire, oltre al dovuto contributo di costruzione, dovranno corrispondere al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, dovuto a titolo di compensazione per la modifica urbanistica apportata all'area, determinato in sede di PI in euro 9.000,00 per l'edificio commerciale e in euro 15.000,00 per l'edificio a servizi.

11. Di incaricare il Responsabile del Settore Affari Generali, dott.ssa Annachiara Ferroni, a rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della nuova convenzione.
12. Di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata gli atti conseguenti la presente deliberazione inerenti le istanze di Permesso di Costruire di cui alle P.E. 15987 e 16302, recependo le condizioni sopra enunciate.

Inoltre con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4 comma, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 così da poter rilasciare al più presto i Permessi di Costruire e successivamente stipulare la nuova convenzione ai sensi del quanto disposto dalla DCC n. 85 del 21.12.2017.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
GARDONI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
CINI MARCO