



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 125 DEL 20/08/2020

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "IL GELSO" - PARERI IN MERITO A RICHIESTA DI VARIANTE AL PUA "IL GELSO" CON MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL PREVISTO VOLUME COMMERCIALE IN RESIDENZIALE, A SUDDIVISIONE DELL'AMBITO IN DUE STRALCI, E A STRALCIO DAL COLLAUDO PROVVISORIO DELLE AREE A VERDE PUBBLICO - DITTA: IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL

L'anno duemilaventi addì venti del mese di agosto alle ore 08:30, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, visto il Decreto del Sindaco n. 20 del 24/03/2020 con il quale sono stati approvati i criteri di funzionamento della Giunta Comunale in modalità a distanza, in ottemperanza a quanto previsto dal DPCM 08/03/2020, art. 1 comma 1 lettera q e seguenti, dalla Direttiva n. 2/2020 punto 4 del Ministro della Pubblica Amministrazione, considerata applicabile tale normativa alla presente riunione di Giunta, assimilabile a servizio di pubblica utilità, in quanto finalizzata all'attuazione di adempimenti obbligatori idonei a garantire la funzionalità dell'Ente e ritenuto pertanto possibile lo svolgimento della stessa mediante collegamento da remoto di uno o più componenti e segnatamente come segue:

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

Presenti n. 4

Assenti n. 2

Partecipa all'adunanza il VICE SEGRETARIO dott. ssa FERRONI ANNA CHIARA.

Presiede la seduta, nella sua qualità di VICE SINDACO, il Sig. DAL FORNO MARCO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato, avendo accertato che tutti i componenti presenti da remoto hanno dichiarato espressamente che il collegamento a internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta e partecipare alla votazione simultanea, e che pertanto si può procedere al suo regolare svolgimento.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il comune di Valeggio sul Mincio è dotato del Piano Regolatore Comunale di cui all'art. 12 della L.R. 11/2004, formato dal *PAT - Piano di Assetto del Territorio* e dai vari *PI - Piani degli Interventi* che sono stati approvati sia in diretta attuazione della citata legge regionale e in conformità al PAT, sia in relazione ad altre procedure in variante urbanistica;
- ad oggi i PAT approvati sono i seguenti:
 - PAT approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto del 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata il 05.11.2013 sul B.U.R. n. 94, divenuto efficace in data 21.11.2013;
 - Variante n. 1 al PAT approvata con DCC n. 70 del 31.07.2019 di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art. 14 della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14, e alle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel regolamento edilizio comunale ai sensi dell'art. 48 ter della legge regionale 11/2004;
- ad oggi i Piani degli Interventi vigente e adottato dal Consiglio Comunale sono i seguenti:
 - Secondo Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017, con contestuale adeguamento al PTCP
 - Terzo Piano degli Interventi adottato con D.C.C. n. 39 del 09.04.2019;
- con D.C.C. n. 62 del 28.10.2018 è stata approvata la "Ricognizione varianti al PI approvate dopo il 29/9/2017 - Aggiornamento elaborati", che non costituisce variante al Secondo Piano degli Interventi vigente;

Premesso altresì che:

- in sede di Secondo Piano degli Interventi, con la DCC n. 13 del 20.04.2017 è stata accolta la manifestazione di interesse di cui alla Scheda n. 133 presentata dalla società "Costruzioni Mezzani Luciano srl", ed è stata inserita in tale PI un'area di espansione residenziale e commerciale di tipo C2e, ubicata a sud dell'abitato del capoluogo in fregio a via Gottardi, con previsione di 23.000 mc di volume residenziale e 5.000 mc di volume commerciale, da assoggettare ad Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 e a successivo PUA - Piano Urbanistico Attuativo ai sensi art. 20 della medesima L.R. 11/2004;
- la "Società Agricola Il Gelso srl", unitamente alla società "Costruzioni Mezzani Luciano srl", ha sottoscritto in data 24.05.2017, la *Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004*, Rep. n. 60027 Racc. n. 24838 del Notaio Paolo Angelo Federici, registrata a Verona 1 il 26.05.2017 al n. 11262, Serie 1T, con la quale i due sottoscrittori a fronte della cubatura assegnata dalla Scheda n. 133 si sono impegnati a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario di cui all'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, determinato in Euro 826.350,00 da soddisfarsi in parte mediante cessione gratuita al Comune della superficie allestita a verde pubblico di mq. 1.000 (del valore di Euro 70.000,00) in aggiunta agli standard urbanistici dovuti per l'attuazione del redigendo PUA, in parte mediante realizzazione di opere o versamento in denaro (Euro 756.350,00);
- con delibera di Giunta Comunale n. 26 del 08.02.2018 è stato adottato ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04 il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" presentato dalla "Società Agricola Il Gelso srl";
- con delibera di Giunta Comunale n. 155 del 02.08.2018 è stato approvato ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04 il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" presentato dalla "Società Agricola Il Gelso srl", e in tale sede è stata approvata la richiesta modifica in riduzione della superficie territoriale dell'area C2e, determinando pertanto il volume effettivo realizzabile in mc 22.895 a destinazione d'uso residenziale, e mq 1800 (mc 5.000) a destinazione commerciale;
- in data 01.10.2018 la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l.", nel frattempo subentrata agli istanti del PUA, ha stipulato con il Comune di Valeggio sul Mincio la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" n. 61733 di repertorio, racc. n. 26176, Notaio Dottor Paolo Angelo Federici, e registrato a Verona 1 il 10.10.2018 al n. 21020 serie 1T;
- in data 12.11.2018 è stata rilasciata l'autorizzazione all'attuazione del PUA prot. 24275 - P.E. n. 15203;
- in data 19.12.2018 è stato rilasciato alla sopra menzionata società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." il Permesso di Costruire P.E. n. 15816 prot. 27357 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i cui lavori sono stati iniziati il 07.01.2019;
- la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." ha adempiuto a corrispondere il contributo straordinario di Euro 756.350,00 stabilito in sede del sopra menzionato Accordo di pianificazione, secondo le scadenze precisate con la DGC n. 48 del 01.03.2018, e ad oggi sono in fase avanza di realizzazione e ultimazione parte delle opere di urbanizzazione e degli edifici, ubicati a nord della via Oriana Fallaci;

Dato atto che con nota acquisita al prot. 3012 del 08.02.2020, la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l.", ha formulato richiesta di Variante al PUA per poter riconvertire i 5.000 mc di volume commerciale in residenziale, nel rispetto degli standard di legge, e per poter suddividere il PUA in due stralci funzionali, al fine di poter collaudare la parte in fase di ultimazione, necessaria per l'ottenimento dell'agibilità degli edifici già realizzati, al fine di preservare le finiture delle superfici carrabili e calpestabili;

Vista la successiva richiesta prot. prot. 13937 del 17.07.2020, con la quale la medesima società oltre a quanto sopra, chiede di poter consegnare e collaudare le aree verdi entro la fine del mese di novembre 2020, per poter eseguire i lavori a settembre, nel periodo più adatto per la piantumazione;

Rilevato che al fine di approfondire il tema della variante al PUA, per il quale preliminarmente è stato approvato in sede di PI specifico Accordo di pianificazione con previsione di cubature residenziali e commerciali, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Valeggio sul Mincio ha incaricato l'Urbanista arch. Marisa Fantin di Vicenza, con Determinazione n. 224 del 24.04.2020, di esprimere il proprio parere tecnico in merito a tale argomento e ad altri di natura urbanistico-edilizia di particolare importanza e rilevanza;

Visto il "*Parere Tecnico A – Modifiche al PUA denominato Il Gelso*" trasmesso dall'arch. Marisa Fantin con nota acquisita al prot. 9465 del 12.05.2020;

Rilevato in particolare che da tale parere si evince quanto segue:

- le schede contenute nel Secondo Piano degli Interventi non sono state redatte come istruttorie delle Manifestazioni di interesse, bensì contengono specifiche indicazioni normative, e non possono essere considerate un elaborato descrittivo, ma conformativo;
- la stessa area C2e oggetto del PUA "Il Gelso", in assenza della schedatura della Manifestazione di Interesse n. 133, non sarebbe disciplinata nella parte che riguarda le prescrizioni puntuali e gli obblighi perequativi;
- la scheda n. 133 ha funzione prescrittiva e come tale disciplina quanto ammesso all'interno della zona con la stessa titolarità di una prescrizione puntuale inserita nelle Norme Tecniche Operative del PI;
- la previsione puntuale e specifica per questa zona, contenuta nella Scheda n. 133, prevale sulla norma generica attribuita alle zone C2e dalle NTO;
- la modifica proposta dal privato non incide sulla SAU – Superficie Agricola Utilizzata trasformabile ammessa dal PAT in quanto non rileva la destinazione d'uso, mentre modifica il dimensionamento del PAT, il dimensionamento degli abitanti teorici insediabili, e la necessita di verifica della dotazione di aree per servizi (standard);
- pur rilevando che la verifica della dotazione di aree per servizi verrebbe comunque ampiamente assolta, è opportuno che sia aggiornata con i nuovi dati;
- la richiesta modifica della destinazione d'uso dei volumi realizzabili all'interno del PUA "Il Gelso", per essere ammessa, debba essere recepita con Variante al Piano degli Interventi, che non richiede elaborati grafici, ma può essere limitata alla sola modifica della Scheda 133 contenuta nel Fascicolo delle Manifestazioni di Interesse, prevedendo la modifica delle destinazioni d'uso ammesse stralciando la parte commerciale e incrementando quella residenziale;
- in merito alla verifica del dimensionamento, la delibera di adozione della Variante al PI potrà dare atto delle modifiche quantitative, esplicitando che esse sono ampiamente consentite sia dal dimensionamento del PAT che dalla dotazione di aree a servizi prevista dal PI;
- per quanto attiene alla Verifica di assoggettabilità alla VAS, vista l'entità della modifica, potrà essere applicata la procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 2 della L.R. 29/2019;
- il PUA "Il Gelso" potrà essere variato solo una volta divenuta efficace la Variante al PI, adeguando gli elaborati, recependo la modifica delle destinazioni d'uso;
- vista l'entità della Variante e constatato che non influisce sulle parti pubbliche in quanto non modifica gli obblighi del privato nei confronti dell'Amministrazione, sarà sufficiente una integrazione da allegare sia all'Accordo di pianificazione che alla Convenzione urbanistica;

Vista la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" n. 61733 di repertorio, racc. n. 26176, Notaio Dottor Paolo Angelo Federici, e registrato a Verona il 10.10.2018 al n. 21020 serie 1T, e viste in particolare le seguenti prescrizioni in merito a collaudo (art. 14) e ad agibilità degli edifici (art. 15):

- tutto il verde pubblico dovrà essere completato contestualmente alle opere di urbanizzazione da porre a collaudo parziale nella prima fase di attuazione del PUA, prima della richiesta di agibilità degli edifici,

unitamente alle reti di sottoservizi, viabilità pedonale, ciclabile, stradale, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale provvisoria, limitando il collaudo definitivo della seconda fase di attuazione del PUA al manto d'usura delle strade e alla segnaletica definitiva, da realizzarsi comunque entro il termine di scadenza del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;

- il collaudo dovrà comprendere anche il parco pubblico previsto nell'elaborato PD 20-REV2;
- le segnalazioni certificate di agibilità saranno ammesse solo dopo il collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione a servizio della lottizzazione, e dell'apposizione della toponomastica, fatto salvo il manto d'usura, la segnaletica orizzontale;

Considerato che possano essere accolte:

- la richiesta della società società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." relativamente alla suddivisione in due stralci del PUA "Il Gelso", come da schema allegato alla presente deliberazione trasmesso con nota prot. 3012 del 08.02.2020, senza che ciò costituisca variante al PUA, a condizione che la manutenzione delle opere di urbanizzazione del Primo stralcio, in corso di collaudo, resti in carico alla medesima società anche durante l'esecuzione delle opere edilizie e di urbanizzazione del Secondo stralcio, e comunque fino all'approvazione del collaudo definitivo e cessione delle aree e opere, restando altresì a carico del lottizzante ogni riparazione che si rendesse necessaria;
- la richiesta di differimento del collaudo delle opere relative al verde pubblico al mese di novembre, per le ragioni esposte nella nota prot. 13937 del 17.07.2020, consentendo al contempo di depositare le Segnalazioni Certificate di Agibilità degli edifici ultimati una volta approvati gli atti del collaudo provvisorio del Primo stralcio, verde escluso fino alla data del 31.12.2020, decorso il quale in assenza di ultimazione delle aree verdi non potranno essere depositate ulteriori Segnalazioni Certificate di Agibilità;

Ritenuto invece che la trasformazione dei concessi 5.000 mc di volume commerciale in altrettanti mc di volume residenziale, nel rispetto degli standard di legge, debba necessariamente essere valutata nell'ambito del Piano degli Interventi, attraverso la richiesta formale di modifica della Scheda norma approvata a suo tempo in sede di Secondo Piano degli Interventi, con previsione dei seguenti successivi adempimenti:

- integrazione della *Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004* stipulata in data 24.05.2017 entro 30 giorni dall'efficacia del PI o sua variante puntuale;
- presentazione di variante al PUA "Il Gelso" per la sua adozione ed approvazione da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
- integrazione della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo stipulata in data 01.10.2018 entro 30 giorni dall'efficacia dell'approvazione della variante al PUA e comunque prima della presentazione dei permessi di costruire per i nuovi edifici o per variante alle opere di urbanizzazione;

tutto ciò premesso e considerato

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

Vista la 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 del "*Parere Tecnico A – Modifiche al PUA denominato Il Gelso*" trasmesso dall'arch. Marisa Fantin con nota acquisita al prot. 9465 del 12.05.2020.
3. Di accogliere la richiesta della società società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." relativamente alla suddivisione in due stralci del PUA "Il Gelso", come da schema allegato alla presente deliberazione trasmesso con nota prot. 3012 del 08.02.2020, senza che ciò costituisca variante al PUA, a condizione che la manutenzione delle opere di urbanizzazione del Primo stralcio, in corso di collaudo, resti in carico alla medesima società anche durante l'esecuzione delle opere edilizie e di urbanizzazione del Secondo stralcio, e comunque fino all'approvazione del collaudo definitivo e cessione delle aree e opere, restando altresì a carico del lottizzante ogni riparazione che si rendesse necessaria.
4. Di approvare, pertanto, la suddivisione in due stralci del PUA "Il Gelso", come da schema allegato alla presente deliberazione, subordinando la trasformazione della cubatura commerciale in residenziale a quanto previsto dal successivo punto 6.
5. Di accogliere la richiesta di differimento del collaudo delle opere relative al verde pubblico al mese di novembre, per le ragioni esposte nella nota prot. 13937 del 17.07.2020, consentendo al contempo di depositare le Segnalazioni Certificate di Agibilità degli edifici ultimati una volta approvati gli atti del collaudo provvisorio del Primo stralcio, verde escluso, fino alla data del 31.12.2020, decorso il quale in assenza di ultimazione delle aree verdi non potranno essere depositate ulteriori Segnalazioni Certificate di Agibilità.
6. Di stabilire, alla luce del parere di cui al precedente punto 2, che la trasformazione dei concessi 5.000 mc di volume commerciale in altrettanti mc di volume residenziale, nel rispetto degli standard di legge, debba necessariamente essere valutata nell'ambito del Piano degli Interventi, attraverso la richiesta formale di modifica della Scheda norma approvata a suo tempo in sede di Secondo Piano degli Interventi (Manifestazione di Interesse n. 133), con previsione dei seguenti successivi adempimenti:
 - integrazione della *Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004* stipulata in data 24.05.2017 entro 30 giorni dall'efficacia del PI o sua variante puntuale;
 - presentazione di variante al PUA "Il Gelso" per la sua adozione ed approvazione da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
 - integrazione della convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo stipulata in data 01.10.2018 entro 30 giorni dall'efficacia dell'approvazione della variante al PUA e comunque prima della presentazione dei permessi di costruire per i nuovi edifici o per variante alle opere di urbanizzazione.
7. Di demandare al Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata gli atti conseguenti alla presente deliberazione, ivi compreso di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula delle integrazioni dell'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, e della Convenzione urbanistica del PUA "Il Gelso", autorizzando fin d'ora tale Responsabile e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni non sostanziali, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie.

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 procedere nel più breve tempo possibile alle operazioni di collaudo del Primo stralcio del PUA "Il Gelso".



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 VICE SINDACO - ASSESSORE
DAL FORNO MARCO

IL VICE SEGRETARIO
FERRONI ANNA CHIARA