



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 139 DEL 27/08/2020

OGGETTO: DEMOLIZIONE, RICOSTRUZIONE E AMPLIAMENTO DI ALCUNI EDIFICI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, COMMERCIALE E DIREZIONALE IN APPLICAZIONE PIANO CASA IN PIAZZALE VITTORIO VENETO - PARERE IN MERITO AD AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO AI SENSI DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE - DITTA M.G.M. SAS - P.E N. 15989

L'anno duemilaventi addì ventisette del mese di agosto alle ore 18:30, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, visto il Decreto del Sindaco n. 20 del 25/03/2020 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	Presente
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Presente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE CINI MARCO, collegato a mezzo videocamera e dispositivo informatico.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO 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:

- l'**art. 9 - Ambito di applicazione della L.R. 14/2009** e s.m.i. (c.d Piano casa) stabilisce quanto segue:
[...]
 - 2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis;
 - 2 bis. Per gli edifici dismessi o in via di dismissione, situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, è consentito il mutamento della destinazione d'uso con il recupero dell'intera volumetria esistente, qualora l'intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio, fermo restando che la nuova destinazione deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti.
 - 2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono assentiti, in deroga all'articolo 6, mediante rilascio del permesso di costruire.
- [...]
- 4. Gli interventi di cui agli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 sono subordinati all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti, ad esclusione degli interventi realizzati sulla prima casa di abitazione;
- l'**art. 12 - Presupposti per il rilascio del permesso di costruire del DPR 380/2001** (T.U. Edilizia) stabilisce , al comma 2 quanto segue:
"Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso."
- l'**art. 31 - Dimensionamento e aree per servizi della L.R. 11/2004** recante Norme per il governo del territorio ai commi 3 e 9 stabilisce quanto segue:
 - 3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:
 - a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;
 - [...]
 - c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
 - [...]
 - 9. Il PAT determina il fabbisogno di aree per servizi relativamente al settore produttivo, commerciale, direzionale e turistico anche in funzione dei cambi di destinazione d'uso e delle trasformazioni consentite.
- l'**art. 23. Dotazioni di spazi pubblici o di uso pubblico delle NTO del Secondo Piano degli interventi** stabilisce i seguenti standard urbanistici:
 - destinazione residenziale standard primario parcheggi pari a 12 mq/ab. insediabile
 - standard primario verde pari a 5 mq/ab. insediabile
 - destinazione commerciale (di vicinato) standard totali a parcheggi pari a 1 mq/mq di slp
 - destinazione direzionale: standard primari a parcheggi pari a 5 mq/10 mq di slp
- l'**art. 24. Spazi pubblici o di uso pubblico negli interventi edilizi diretti (IED) delle medesime NTO** stabilisce quanto segue:
 - 1. Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004 per le nuove edificazioni e i cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (ovvero che prevedano la variazione della dotazione degli standard), che interessino interventi diretti esterni ai perimetri di PUA, le dotazioni minime di aree a standard urbanistici pubblici o di uso pubblico in relazione alle definizioni del D.M. 02.04.1968 n. 1444 sono le seguenti:
[...]
 - f. Insediamenti commerciali, direzionali, turistici ed artigianato di servizio
 - dovranno essere corrisposti gli standard primari e secondari. Per l'artigianato di servizio si applicano le quantità relative agli esercizi di vicinato. Le superfici a standard potranno essere conferite nelle aree individuate nelle tavole di P.I. che non siano già in proprietà pubblica.
 - [...]
 - 2. Le superfici destinate a parcheggio concorrono al calcolo della capacità edificatoria dell'area o del rapporto di copertura qualora siano di esclusiva pertinenza dell'attività, e non impongono particolari distanze da rispettare: il vincolo a parcheggio aperto al pubblico può cessare contestualmente alla cessazione dell'attività che ne ha determinato l'individuazione. In sede di convenzione o atto d'obbligo possono essere stabilite particolari modalità di fruizione dei parcheggi aperti al pubblico, comprendenti, tra l'altro:
 - orari di apertura e modalità di accesso;

- oneri per la manutenzione;
- particolari tecnici.

I parcheggi relativi alla destinazione d'uso commerciale dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

Dovrà essere garantita l'accessibilità delle aree a parcheggio pubblico, prioritariamente con l'arretramento della recinzione.

3. *Le attività di tipo commerciale all'ingrosso, di stoccaggio o che comunque non prevedano la vendita diretta al pubblico sono equiparate, al solo fine della determinazione degli standard urbanistici, alle attività produttive.*

Premesso altresì che:

- in data 14.03.2019 con prot. 6218 il sig. Franchini Giovanni in nome proprio e in qualità di legale rappresentante della società M.G.M. sas di Franchini Giovanni e C. con sede a Valeggio sul Mincio, Piazzale Vittorio Veneto n. 11, P.IVA 01414770238, ha depositato istanza di permesso di costruire rubricata con n. di P.E. 15989, per la realizzazione di un intervento edilizio in applicazione degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano casa);
- la pratica edilizia è stata successivamente integrata con prot. 5510 in data 11.03.2019, prot. 6760 in data 21.03.2019, prot. 6150 in data 19.03.2020, prot. 10512 in data 28.05.2020, prot. 12521 in data 29.06.2020;
- in data 31.03.2019, il c.d. Piano casa è scaduto, ma tuttavia la normativa regionale fa salvi i procedimenti in corso avviati prima di tale scadenza, come stabilito dall'art. 17, comma 1 della L.R. 14/2019 (Veneto 2050), che recita: *Gli interventi per i quali la segnalazione certificata di inizio lavori o la richiesta del permesso di costruire siano stati presentati, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 , entro il 31 marzo 2019, continuano ad essere disciplinati dalla medesima legge regionale;*
- l'art. 2 del Piano casa norma gli ampliamenti degli edifici esistenti senza demolizione, graduando le percentuali di ampliamento concesse, mentre l'art. 3 norma gli interventi per favorire il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, ammettendo la demolizione e ricostruzione con ampliamento in misura pari al 70% dell'esistente, in droga ai parametri edilizi;
- il progetto prevede la demolizione di mc 4.141,69 parte a destinazione di magazzini commerciali, parte residenziali, e la riqualificazione energetica di un edificio residenziale di mc 1.722,03;
- la riqualificazione energetica dell'esistente edificio residenziale genererà un ampliamento pari al 30% dell'esistente, la demolizione completa di edifici esistenti, loro ricostruzione, consentirà un ampliamento fino al 70% di quanto demolito;
- complessivamente, applicando le due percentuali sopra riportate, la ditta potrebbe realizzare in totale mc 7.385,27;
- l'intervento in progetto di riqualificazione energetica, demolizione, ricostruzione e ampliamento prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione commerciale (esercizi di vicinato) direzionale e residenziale di volumetria pari a mc 6.991,30 inferiore a quanto consentito, da edificarsi su sedime diverso, nell'area censita al Foglio 35, mappali 1344 e 1364 sita tra Piazzale Vittorio Veneto, via San Giovanni Bosco e via Magellano;
- l'intervento progettato risulta conforme alla normativa vigente, e in data 16.05.2020 è stato espresso parere favorevole con prescrizioni, alle quali il progettista arch. Marco Franchini si è adeguato come da documentazione trasmessa con prot. 12521 in data 29.06.2020
- complessivamente saranno dovuti euro 109.555,46 di contributo di costruzione;
- ai fini del rilascio del Permesso di Costruire è stato acquisito il parere viabilistico da parte del Comando di Polizia Locale prot. 13317 del 07.07.2020;

Considerato che la realizzazione del nuovo edificio comporterà un notevole aumento del carico urbanistico rispetto alla preesistenza, in quanto la volumetria aumenterà di circa il 70% rispetto all'esistente, e pertanto si rende necessario assicurare adeguate opere di urbanizzazione primaria, in particolare adeguati standard urbanistici a parcheggio e a verde ai sensi del combinato disposto delle sopra citate normative regionali, nazionali e comunali, oltre ai dovuti standard edilizi, e al proposito si rende necessario acquisire il parere della Giunta Comunale, in diretta attuazione di quanto previsto agli artt. 23 e 24 delle sopra citate NTO del vigente Secondo Piano degli Interventi approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 13 del 20.04.2017 e dall'art. 9, comma 4 della L.R. 14/2009;

Dato atto in particolare che, a seguito della presentazione in data 29.06.2020 con prot.12521 delle integrazioni richieste, sono state rideterminate le volumetrie e superfici di progetto, rideterminando altresì gli standard urbanistici dovuti, come da parere tecnico del Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata in data 19.08.2020;

Rilevato che, conseguentemente, dovranno essere reperiti complessivamente, quali dotazioni di standard urbanistici primari, mq 835 di spazi a parcheggio e mq 110 di spazi a verde, da ricavarsi nell'area pertinenziale esterna dell'edificio in progetto così come identificati nella TAV. 5 (parcheggi nell'area retinata in azzurro, verde nelle aree identificate con le lettere E-F-G-H), da vincolare ad uso pubblico e determinati come segue dal Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata nel succitato parere tecnico del 19.08.2020:

Destinazione e superfici / volumi (arrotondati)	Standard primari	Superficie a Parcheggio dovuta	Superficie a Verde dovuta
Commerciale: mq 643 slp	Park 100% slp	mq 643	///
Direzionale: mq 288 slp	Park 50% slp	mq 144	///
Residenziale: Vol. 1° Piano mc 935 Vol. 2° Piano mc 1.403 Vol. 3° Piano mc 976 Vol. totale mc 3.314 Abit. Insed. (150 mc/ab): 3.314 : 150 = n. abit. 22	Park 12 mq/abit.	mq 12 x 22 = mq 264	
	Verde 5 mq/abit.		mq 5 x 22 = mq 110
Preesistente in detrazione (art. 24, co. 3 delle NTO del PI)	10% superficie fondiaria (S.F. = mq 2156)	- mq 216	///
TOTALE		mq 835	mq 110

Considerato che sulle suddette aree dovrà essere costituito vincolo ad uso pubblico, con atto registrato e trascritto da consegnare al Comune prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001, secondo le modalità previste dall'art. 24, comma 2 delle NTO del Piano degli Interventi in premessa citato, garantendo l'accesso libero e l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi commerciali e degli uffici, con manutenzione a carico del richiedente;

Dato atto che le spese per la costituzione, registrazione e trascrizione ai registri immobiliari del vincolo ad uso pubblico saranno interamente a carico della ditta richiedente;

Considerato che dovranno comunque essere assicurati gli standard edilizi (non soggetti a vincolo) determinati sulla volumetria di progetto in complessivi 699 mq;

tutto ciò premesso e considerato

Vista la L.R. 8 luglio 2009, n. 14 e s.m.i. (Piano casa);

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

Vista la L.R. 4 aprile 2019, 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 progetto allegato all'istanza di Permesso di Costruire rubricata con n. di P.E. 15989 presentata in data 14.03.2019 con prot. 6218 dal sig. Franchini Giovanni in nome proprio e in qualità di legale rappresentante della società M.G.M. sas di Franchini Giovanni e C. con sede a Valeggio sul Mincio, Piazzale Vittorio Veneto n. 11, P.IVA 01414770238, e delle successive integrazioni, avente per oggetto la realizzazione di un edificio commerciale, direzionale e residenziale in applicazione degli artt. 2 e 3 della L.R. 14/2009 e s.m.i. (Piano casa), previa riqualificazione energetica di un esistente edificio residenziale, e demolizione degli esistenti edifici a destinazione commerciale ed accessori residenziali, tutti ubicati nell'area censita al Foglio 35, mappali 1344 e 1364 sita tra Piazzale Vittorio Veneto, via San Giovanni Bosco e via Magellano.
- 3) Di prendere atto che:
 - l'intervento progettato risulta conforme alla normativa vigente, e in data 16.05.2020 il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata ha espresso parere favorevole con prescrizioni, alle quali il progettista arch. Marco Franchini si è adeguato come da documentazione trasmessa con prot. 12521 in data 29.06.2020;
 - complessivamente saranno dovuti euro 109.555,46 di contributo di costruzione;
 - è stato acquisito il parere viabilistico da parte del Comando di Polizia Locale prot. 13317 del 07.07.2020.
- 4) Di dare atto che la realizzazione del nuovo edificio comporterà un notevole aumento del carico urbanistico rispetto alla preesistenza, in quanto la volumetria aumenterà di circa il 70% rispetto all'esistente, e pertanto si rende necessario assicurare adeguate opere di urbanizzazione primaria, in particolare adeguati standard urbanistici a parcheggio e a verde ai sensi del combinato disposto delle normative regionali, nazionali e comunali citate in premessa.
- 5) Di prendere atto del parere tecnico del Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata in data 19.08.2020 e della tabella ivi riportata, con il quale sono stati determinati, quali dotazioni di standard urbanistici primari, mq 835 di spazi a parcheggio e mq 110 di spazi a verde, da ricavarsi nell'area pertinenziale esterna dell'edificio in progetto così come identificati nella TAV. 5 (parcheggi nell'area retinata in azzurro, verde nelle aree identificate con le lettere E-F-G-H), da vincolare ad uso pubblico.
- 6) Di dare atto che sulle suddette aree dovrà essere costituito vincolo ad uso pubblico, con atto registrato e trascritto da consegnare al Comune prima del deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità di cui all'art. 24 del DPR 380/2001, secondo le modalità previste dall'art. 24, comma 2 delle NTO del Piano degli Interventi in premessa citato, garantendo l'accesso libero e l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi commerciali e degli uffici, con manutenzione a carico del richiedente.
- 7) Di dare atto che dovranno comunque essere assicurati gli standard edilizi (non soggetti a vincolo) determinati sulla volumetria di progetto in complessivi 699 mq.
- 8) Di dare atto che viene incaricato il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula dell'atto di vincolo ad uso pubblico sopra citato.
- 9) Di dare atto che le spese per la costituzione, registrazione e trascrizione ai registri immobiliari del vincolo ad uso pubblico saranno interamente a carico della ditta richiedente.
- 10) Di dare atto che le verifiche tecniche e l'attuazione dei successivi conseguenti procedimenti abilitativi edilizi sono di stretta competenza Del Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata.

Inoltre, con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così da consentire il rilascio del titolo edilizio nel più breve tempo possibile.



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