

Deliberazione di Consiglio

Seduta del 18 gennaio 2024 n. 5

Oggetto: DITTA BRENNERO SRL. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA DI IMMOBILI DISMESSI AD USO AGRICOLO CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO IN COMMERCIALE (VENDITA E PUBBLICO ESERCIZIO/RISTORANTE) IN VIA FORTE TOMBA-VIA TURAZZA IN DEROGA AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI ART. 14 COMMA 1-BIS DPR 380/01. APPROVAZIONE DELLA PROPOSTA DI CONVENZIONE E REGISTRAZIONE CONTABILE. CUP ASSEGNATO AL PROGETTO: I31B22001000007.

L'anno 2024 il giorno 18 del mese di Gennaio convocato nelle forme di legge si è riunito il Consiglio comunale, secondo le modalità indicate dall'art. 29 bis del Regolamento del Consiglio comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

Presiede: STEFANO VALLANI

Partecipa: LUCIANO GOBBI (IL SEGRETARIO GENERALE)

Risultano presenti e assenti i consiglieri come dal seguente prospetto:

TOMMASI DAMIANO	Assente	PADOVANI CARLA	Presente
ADAMI MARIA FIORE	Assente	PISA LUIGI	Presente
AGNOLI CARLA	Presente	PIVA GIACOMO	Presente
ATITSOGBE VERONICA	Presente	POLATO DANIELE	Assente
BATTAGGIA ALBERTO	Assente	POLI PAOLA	Presente
BEGHINI CARLO	Presente	REA GIUSEPPE	Presente
BERTAIA ANNA	Presente	ROSSI PAOLO	Assente
BISINELLA PATRIZIA	Presente	ROTTA ALESSIA	Presente
BOZZA ALBERTO	Presente	RUSSO ROSARIO	Presente
BRESAOLA MICHELE	Presente	SBOARINA FEDERICO	Assente
CONA GIACOMO	Presente	SEGATTINI FABIO	Presente
CASELLA FRANCESCO	Presente	STELLA CHIARA	Presente
CUGINI JESSICA VERONICA	Presente	TONNI SERGIO	Presente
DIDONE' LORENZO	Presente	TOSI BARBARA	Presente
FALEZZA ALBERTO	Presente	TRINCANATO PIETRO GIOVANNI	Presente
FASOLI FRANCESCO	Presente	VERZE' BEATRICE	Presente
LELLA ANTONIO	Assente	VALLANI STEFANO	Presente
MARIOTTI MASSIMO	Assente	ZAVARISE NICOLO'	Presente
MOLINO ANNAMARIA	Presente		

e pertanto, alla trattazione dell'oggetto, risultano presenti 29 e assenti 8, su un totale di 37 membri del Consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione n. 6/2024 del 12/01/2024, presentata dalla Direzione SUAP-SUEP, inerente l'oggetto e depositata agli atti;
- Udita l'illustrazione della proposta da parte della Vicesindaca B. Bissoli;
- Udito il dibattito svoltosi con l'intervento del Consigliere M. Bresaola, come riportato nel separato sommario verbale della seduta a cui si fa integrale rinvio;

Premesse

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Deliberazione di Giunta della Regione Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, efficace, ai sensi dell'art. 14, comma 8, della L.R. n. 11/2004, dal 28 febbraio 2008. Tale strumento urbanistico con Variante 2 è stato adeguato alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo introdotte con L.R. 14/2017;
- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 in data 23 dicembre 2011 è stato approvato il primo Piano degli Interventi del Comune di Verona, efficace dal 13 marzo 2012, da ultimo modificato con la Variante n. 29, approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 19 in data 05 aprile 2022;
- all'interno di un ambito disciplinato dall'art. 142 *“Zona a prevalente destinazione agricola - sub-ambito agricolo di Ammortizzazione e transizione”* delle N.T.O. del Piano degli Interventi, la società Brennero S.r.l. è attualmente proprietaria di un'area di 10.956 mq. sita in via Forte Tomba/via Turazza, dove sono presenti due immobili a destinazione agricola in stato di abbandono e degrado;
- tale ambito è delimitato a nord da via Turazza, ad ovest da via Forte Tomba, a sud in parte con un lotto residenziale ed in parte con il campeggio di transito recentemente realizzato (di proprietà della stessa società Brennero s.r.l.), e ad est con area agricola. L'area risulta abbandonata e degradata, e da tempo ha perso la funzione agricola originaria in quanto inserita in un contesto periurbano localizzato a breve distanza dallo svincolo della tangenziale sud e da insediamenti con diverse funzioni e servizi (commerciali, logistici, terziari, turistici);

Rilevato che:

- le disposizioni normative di cui all'art. 142 *“Zona a prevalente destinazione agricola - sub-ambito agricolo di Ammortizzazione e transizione”* delle N.T.O. del P.I. non ammettono nuove attività/destinazioni d'uso non agricole;
- la legge n. 164/2014, di conversione del c.d. decreto sblocca Italia, ha introdotto all'art. 14 *“Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici”* del D.P.R. n. 380/2001, il comma 1-bis, successivamente sostituito dall'art. 10, comma 1, lett. f), n. 1), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, il quale stabilisce che *“per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la richiesta di permesso di costruire in deroga è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo*

31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214”;

- lo stesso art. 14 del DPR n. 380/2001 prevede, al comma 3, che “La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d’uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Dato atto che:

- al fine di riqualificare e rigenerare tale ambito dismesso da anni, la ditta Brennero S.r.l. ha presentato in data 14.10.2019 al Comune di Verona Direzione Attività Edilizia SUAP–SUEP, domanda di Permesso a Costruire in deroga ai sensi art. 14, comma 1-bis del DPR 380/2001, ed assunta agli atti al n. 341631 P.G. e n. 06.03/006976/2019 di fascicolo, volta ad ottenere l’approvazione di un intervento di ristrutturazione edilizia con ricomposizione volumetrica dei fabbricati agricoli con cambio di destinazione d’uso ad attività commerciale di vendita e per pubblico esercizio (ristorante);

- la deroga richiesta si rende necessaria in quanto, come evidenziato in premessa, la nuova destinazione d’uso risulta in contrasto con le disposizioni normative dell’art. 142 “Zona a prevalente destinazione agricola - sub-ambito agricolo di Ammortizzazione e transizione”, dove non sono ammesse nuove attività/destinazioni d’uso non agricole;

- nello specifico, l’intervento proposto prevede la totale demolizione dei due fabbricati attualmente presenti e la ricostruzione con ricomposizione del volume esistente, al fine di realizzare un unico fabbricato ad un piano a destinazione commerciale per attività di vendita e pubblico esercizio-ristorante dotato di un’autorimessa interrata pertinenziale. L’ambito esterno sarà sistemato con la creazione dei parcheggi urbanistici P2 e due ambiti a verde pubblico e di mitigazione. Oltre agli standards edilizi, sono previste opere di adeguamento della viabilità esistente, consistenti nell’allargamento stradale di via Forte Tomba e di via Turazza con relativi marciapiedi e nel completamento del marciapiede lungo via Forte Tomba verso sud;

- il progetto presenta i seguenti dati dimensionali:

		ATTUALE		PROGETTO
Superficie lotto	mq.	10.956	mq.	invariato
Volume	mc.	6.456,65	mq.	6.429,65
Superficie coperta	mq.	1.823	mq.	1.587,52
SUL			mq.	1.587,52

Parcheggio Pertinenziale P1:

Commerciale mq. 935,35 > mq. 476,26 (minimo da P.I.)

Parcheggio Urbanistico P2: mq. 800,60 > mq. 793,76 (minimo da P.I.)

Verde urbanistico: mq. 807,30

Verde ed aiuole private mq. 1514,45

- la SUL di progetto è a destinazione commerciale per attività di vendita (mq. 1.057,76) e di pubblico esercizio-ristorante (mq. 529,76).

Viste le risultanze dell'esame tecnico dell'intervento edilizio (redatto in forma di progetto preliminare di fattibilità tecnica) che si è svolto nel corso di due conferenze di servizi istruttorie in forma semplificata e modalità asincrona:

- la prima convocata in data 05.10.2020 con relativo verbale n. 344883 P.G. del 11.11.2020;

- la seconda convocata in data 13.04.2021 con relativo verbale n. 186472 P.G. del 03.06.2021, che a seguito delle integrazioni documentali prodotte ha in parte superato le risultanze della prima conferenza;

Visti i pareri degli Uffici ed Enti competenti, allegati ai verbali delle due conferenze, che vengono così riassunti:

- Direzione Patrimonio: osservazioni in merito alle aree comunali oggetto di intervento per l'adeguamento delle urbanizzazioni (P.G. n. 302271 del 09.10.2020 - allegato al verbale di prima conferenza, confermato con P.G. n. 130259 del 19.04.2021 allegato al verbale di seconda conferenza);

- Acque Veronesi Scarl: parere favorevole con indicazione per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (P.G. n. 317376 del 20.10.2020 – allegato al verbale di prima conferenza, confermato con P.G. n. 134532 del 22.04.2021 allegato al verbale di seconda conferenza);

- Direzione Strade: parere favorevole di massima sul progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e indicazioni per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (P.G. n. 136167 del 23.04.2021 allegato al verbale di seconda conferenza). Con successivo parere integrativo n. 142236 P.G. del 29.04.2021 (anch'esso allegato al verbale di seconda conferenza) la stessa Direzione ha richiesto di *“valutare (ai sensi della D.C.C. n. 57/2019 - la quale al punto i) dispone che “la realizzazione di opere pubbliche o servizi andrà effettuata preferibilmente nel territorio della circoscrizione in cui ricade l'intervento”)*, *la possibilità di assegnare il contributo dovuto per il maggior valore generato dall'intervento in oggetto, per finanziare la realizzazione di nuovi marciapiedi in via Forte Tomba in carico alla scrivente Direzione - importo stimato pari ad € 150.000,00.-”*;

- Società Megareti S.p.A.: favorevole con indicazioni per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (P.G. n. 337561 del 05.11.2020 allegato al verbale di prima conferenza, confermato con P.G. n. 139656 del 27.04.2021 allegato al verbale di seconda conferenza);

- Direzione Mobilità e Traffico: favorevole *“per la realizzazione della corsia di accumulo per il solo accesso da Via forte Tomba attraverso l'allargamento stradale con cessione di area in proprietà così come per l'allargamento previsto per il passo carraio su via Turazza”* con indicazioni per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (P.G. n. 330895 del 31.10.2020 allegato al verbale di prima conferenza). Già in detto parere, come anche nel successivo (P.G. n. 140159 del 27.04.2021 allegato al verbale di seconda conferenza), la Direzione ha condizionato la fattibilità dell'intervento alla realizzazione della rotonda stradale in corrispondenza dell'innesto sud alla tangenziale in direzione Vicenza (inserito in un procedimento per ambito limitrofo: attuazione Scheda Norma PUA 7190002B_B1 PUA Forte Tomba approvato con DGR n. 72 del 01.03.2016 e convenzionato in data 06.08.2018 e inserito nell'Accordo di programma in variante urbanistica tra il Comune di Verona e Società Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova s.p.a. per la sistemazione dei collegamenti viabilistici in Via Forte Tomba ratificato con D.C.C. n. 40 del 20.07.2023);

- Direzione Ambiente: richiesta di integrazione documentale su vari aspetti ambientali, necessaria per la definizione della progettazione definitiva delle opere edilizie (P.G. n. 150139 del 05.05.2021 allegato al verbale di seconda conferenza);
- Direzione Commercio: parere favorevole con indicazione per l'attivazione delle attività di vendita e di pubblico esercizio (P.G. n. 334800 del 04.11.2020 allegato al verbale di prima conferenza, confermato con P.G. n. 151432 del 06.05.2021 allegato al verbale di seconda conferenza);
- Società AGSM-AIM S.p.A: favorevole con indicazioni per la progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione (P.G. n. 155987 dell'11.05.2021 allegato al verbale di seconda conferenza, confermativo ed integrativo del precedente P.G. n. 336473 del 05.11.2020 allegato al verbale di prima conferenza);
- Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica: sono presenti osservazioni in merito alla pianificazione vigente, alla disciplina di deroga prevista dall'art. 14, comma 1-bis DPR 380/2001 ed al carico indotto (P.G. n. 338974 del 06.11.2020 allegato al verbale di prima conferenza);
- Consorzio di Bonifica Veronese: parere favorevole in merito alla compatibilità idraulica dell'intervento, con prescrizioni (P.G. n. 166089 del 18.05.2021 allegato al verbale di seconda conferenza);

Rilevato che la Circostrizione 5^a si è espressa come segue:

- con nota n. 395067 P.G. del 22.11.2019 ha comunicato che nella seduta del 19.11.2019 il Consiglio ha espresso parere favorevole, con richiesta che il marciapiede di via Forte Tomba diventi ciclopedonale, proseguendo su via Turazza per tutta la lunghezza della proprietà;
- in sede di prima conferenza non ha inviato alcun parere;
- con nota n. 168900 P.G. del 20.05.2021 ha comunicato che nella seduta del 18.05.2021 il Consiglio ha espresso parere NON favorevole *"in quanto l'intervento non si figura con la finalità di rigenerazione Urbana, al contrario provoca sulla viabilità esistente un impatto di notevole intralcio al traffico"*;

Considerato che:

- l'ambito di intervento è di fatto ricompreso tra ambiti già edificati, localizzato a breve distanza dallo svincolo della tangenziale sud e da insediamenti con diverse funzioni e servizi (commerciali, logistici, terziari, turistici). L'intervento in oggetto non prevede nuove costruzioni, bensì la ristrutturazione attraverso la ricomposizione volumetrica degli edifici esistenti, attualmente dismessi e degradati;
- in forza della vigente legislazione il "pubblico interesse", necessario per il rilascio del permesso in deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, può essere riconosciuto anche per le iniziative economiche private volte al riutilizzo/riconversione di immobili mediante interventi di ristrutturazione edilizia secondo le finalità di cui al comma 1-bis del succitato articolo;
- in forza delle disposizioni di cui all'art. 14, comma 1-bis e 3 del DPR 380/2001 sussistono pertanto le condizioni per l'ammissibilità della deroga, riguardante la nuova destinazione d'uso commerciale, in quanto l'intervento persegue evidenti finalità di *"rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento"*: con la ricomposizione volumetrica di un esistente edificato dismesso ed in stato di abbandono e la sua riconversione funzionale, verrà infatti recuperata e riqualificata, senza nuove edificazioni o ampliamenti, un'area dismessa che versa in stato di abbandono. Il progetto edilizio è inoltre accompagnato da un significativo adeguamento

delle opere di urbanizzazione, nonché dal finanziamento di opera compensativa già prevista dal Comune, per la sistemazione ed il miglioramento della viabilità esistente nella zona a vantaggio della collettività;

- nel merito delle osservazioni espresse dalla Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica relative al carico indotto e a quelle di segno non favorevole rese dalla Circoscrizione 5^a (che peraltro aveva già espresso in precedenza parere favorevole), la Direzione Mobilità e Traffico ha esaminato lo studio viabilistico (nella versione integrata dopo la prima conferenza) considerando gli insediamenti che gravitano o graviteranno su Via Forte Tomba e si è espressa favorevolmente, pur subordinando l'intervento in esame alla realizzazione della rotatoria in corrispondenza dell'innesto sud della tangenziale in direzione Vicenza;

- per il tratto, minimale e isolato nell'intorno, ove non sono presenti o previsti altri percorsi ciclopeditoni, gli uffici non hanno ritenuto necessario l'accoglimento di quanto richiesto dalla Circoscrizione con nota n. 395067 P.G. del 22.11.2019 (che il tratto di marciapiede in Via Forte Tomba sia ciclopeditono);

- l'art. 16 comma 4, lettera d-ter) e comma 4 bis del D.P.R. 380/01 prevede, per interventi in deroga, un *“contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico”* in versamento finanziario a carico del privato, secondo le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici. Per il Comune di Verona, tale contributo risulta ora disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 12.12.2019, con la quale si prevede che la determinazione del maggior valore sia predeterminata con perizia di stima del proponente, da sottoporsi a verifica di congruità da parte dell'U.O. Estimo (ora Servizi Tecnici Estimo). Il contributo straordinario dovuto dovrà essere in misura non inferiore al 50% al maggior valore generato dall'intervento in progetto e comunque non dovrà essere inferiore al contributo di sostenibilità calcolato ai sensi art. 157 *“Contributo straordinario di sostenibilità”* delle N.T.O. del P.I.;

- per l'intervento in oggetto, il maggior valore generato è stato verificato dall'U.O. Estimo in € 293.640,96 come comunicato con nota n. 298387 P.G. del 07.09.2021 a seguito della valutazione della perizia di stima prodotta dalla Ditta. Pertanto, come rilevato dall'U.O. Estimo in detta nota, il contributo straordinario minimo dovuto, pari al 50% del maggior valore, è quantificato in € 146.820,48.- (importo dovuto in quanto maggiore del contributo di sostenibilità calcolato ai sensi art. 157 delle N.T.O. del P.I. che per il caso in oggetto è di € 111.126,40 - corrispondente ad una SUL di mq. 1587,52;

- il contributo straordinario, come da richiesta della Direzione Strade (nota n. 142236 P.G. del 29.04.2021), dovrà essere versato al Comune di Verona, che lo utilizzerà per la *“realizzazione di nuovi marciapiedi in via Forte Tomba”*, opera pubblica in carico alla Direzione Strade; l'intervento è già inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026 per l'anno 2025, denominato *“STRADE Realizzazione di marciapiedi in Via Forte Tomba”*;

Vista la nota acquisita con P.G. n. 346269 del 21.09.2023, con cui Brennero s.r.l., proprietaria non solo dell'area oggetto di intervento ma anche di quella confinante in cui è presente il campeggio denominato Camping Verona Village, ha comunicato che l'accoglimento dell'istanza in esame, che comporterà la realizzazione di un Market e di un Ristorante a confine con il campeggio, renderanno non più necessari gli edifici commerciali e di ristorazione previsti nel PUA, non ancora realizzati a causa di più fattori sfavorevoli che hanno colpito il comparto turistico in concomitanza al periodo della pandemia da Covid-19, in quanto gli utenti del campeggio potranno usufruire del complesso commerciale confinante. La ditta ha così evidenziato che la SUL prevista dal PUA relativo al Campeggio ancora disponibile (mq. 1160,23) *“potrà quindi essere destinata al altre funzioni ricreative di servizio a partire dalla realizzazione di una piscina/area con giochi acquatici richiesta dagli ospiti del campeggio quale spazio*

importante di svago, relax e refrigerio per una struttura turistica collocata in una zona semiperiferica della città”;

Considerato che:

- per il progetto presentato e per regolarne l'intera sua attuazione, la ditta ha prodotto in data 22.11.2023 (P.G. n. 432062) una proposta di convenzione (secondo quanto previsto dagli artt. 14, comma 1-bis e 28-bis del D.P.R. n. 380/2001), diretta a regolare l'assunzione di impegni e vincoli di interesse pubblico e di urbanizzazione, in tutte le loro fasi, con le relative garanzie. Nello specifico, gli impegni e gli obblighi assunti consistono in:

- adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria, indicate all'art. 3 – *“Esecuzione delle opere di Urbanizzazione”* nelle seguenti:

- a) allargamento stradale di via Forte Tomba e via Turazza con creazione di marciapiedi e relativa segnaletica;

- b) nuovo marciapiede in via Forte Tomba;

- c) parcheggi P2 e area a verde attrezzata con vincolo di uso pubblico e relativi spazi di manovra;

- d) adeguamento delle reti tecnologiche con allacciamenti.

- cessione gratuita al Comune di Verona, indicata all'art. 4 – *“Cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione”*, delle aree per gli allargamenti stradali (allargamento stradale Via Turazza e Via Forte Tomba compresi marciapiedi) per un totale di mq. 875,85 e costituzione di vincolo di uso pubblico, con relativa regolamentazione, delle aree a parcheggio P2 e verde attrezzato con relativi spazi di manovra, suddivisi al medesimo art. 4 come segue:

- AREE PARCHEGGIO P2 – mq. 800,60;

- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO – mq. 807,30;

- SPAZI DI MANOVRA AREE A VINCOLO e AIUOLE – mq. 1.155,20;

- versamento del contributo straordinario aggiuntivo pari ad euro 150.000,00 (art. 8 – *“Contributo straordinario”*). Tale importo è maggiore sia rispetto a quello derivante dai valori parametrici (art. 157 NTO del PI), sia rispetto a quello determinato con perizia di stima asseverata secondo le disposizioni della D.C.C. n. 57/2019 e D.G.C. n. 144/2021 ed è corrispondente all'importo stimato per l'intervento di *“realizzazione di nuovi marciapiedi in via Forte Tomba”*, opera pubblica in carico alla Direzione Strade. E' previsto espressamente che il suddetto importo venga utilizzato dal Comune per finanziare completamente l'intervento di tale opera pubblica in carico alla Direzione Strade. La proposta di convenzione prevede anche le scadenze per la corresponsione dell'importo: 50% da versare al rilascio del permesso di costruire, il rimanente 50% entro un anno dal rilascio del permesso di costruire o secondo le scadenze che verranno comunicate dal Comune derivanti dalla fase attuativa dell'opera pubblica;

- secondo quanto prescritto all'art. 14 – *“Agibilità dell'edificio”*, la presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (anche parziale) dell'intervento edilizio potrà essere effettuata solo dopo l'avvenuta approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree di allargamento stradale, la costituzione del vincolo di uso pubblico sulle aree P2 e verde attrezzato, l'avvenuto pagamento per intero del contributo straordinario aggiuntivo e la messa in esercizio della nuova rotonda stradale in corrispondenza dell'innesto sud della tangenziale su Via Forte Tomba in direzione Verona. Trattasi di opera in carico ad altro operatore economico, come indicato alla tavola progettuale “03.a – Soluzione viabilistica”, secondo quanto prescritto dalla Direzione Mobilità e Traffico (parere del 27.04.2021 – P.G. n. 140159);

- in base allo stesso art. 14, risulta assunto come specifico obbligo quanto preannunciato nella nota P.G. n. 346269 del 21.09.2023, ovvero che prima della presentazione della Segnalazione certificata di agibilità (anche parziale) dell'intervento edilizio dovrà avvenire la *“rinuncia nell'ambito del Campeggio assoggettato a PUA alla realizzazione di edifici commerciali (vendita e pubblico esercizio) con specifico atto registrato e trascritto, concomitante al Nulla osta preliminare rilasciato dalla Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP del Comune di Verona, per la presentazione di un Permesso di Costruire di completamento del CAMPING VERONA VILLAGE con la realizzazione di funzioni accessorie”*;

Ritenuto che in base ai pareri acquisiti e all'istruttoria tecnica conclusasi in data 23.11.2023, con conclusioni che confermano la validità delle risultanze istruttorie anche alla luce delle disposizioni della Variante n. 29 al Piano degli Interventi (approvata con D.C.C. n. 19 del 05.04.2022), sussistano tutte le condizioni per sottoporre al Consiglio comunale la valutazione della sussistenza dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'intervento in deroga per la nuova destinazione d'uso a commerciale, che ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 deve essere attestato ai fini del rilascio del permesso di costruire;

Considerato che le previste opere di urbanizzazione sono già state inserite nella Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024-2026 per un importo di € 225.146,00.

Verificato che tali opere di urbanizzazione a seguito di adeguamento progettuale consistono ora in € 653.500,00, risulta pertanto necessario modificare la Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione 2024-2026 relativamente all'importo delle opere.

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 21.12.2023, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026 e la Nota di aggiornamento al DUP;

Dato atto che con il presente provvedimento viene accertata un'entrata di euro 653.500,00 IVA inclusa al capitolo 21200/000 del bilancio di previsione finanziario 2024-2026 annualità 2026;

Dato atto che con il presente provvedimento viene impegnata la spesa di euro 653.500,00 IVA inclusa al capitolo 21110/1900 del bilancio di previsione finanziario 2024-2026 annualità 2026;

Dato atto che con successivo atto di liquidazione si effettuerà la regolarizzazione contabile delle somme valorizzate, che prevede l'emissione del mandato di pagamento di euro 653.500,00 vincolato a reversale di incasso di pari importo;

Visti:

- il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001, in particolare gli artt. 14 commi 1 bis e 3 e 28 bis;
- il Piano degli Interventi;
- il decreto legislativo n. 36/2023;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8 del D.Lgs. 267/2000;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 14, comma 1 bis del DPR n. 380/2001;

- Dato atto che è stato depositato l'emendamento n. 1 dal Consigliere S. Tonni, sul quale è stato espresso il parere di regolarità tecnica (allegato A);

- Preso atto che la Vicesindaca ha accolto, ai sensi dell'art. 54, commi 2 e 3 del Regolamento consiliare, l'emendamento n. 1;

- Sottoposta dal Presidente in votazione la proposta di delibera nel testo risultante dall'accoglimento dell'emendamento n. 1, ha dato il seguente esito rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 26

Votanti: 26

Favorevoli: 22

Contrari: 0

Astenuti: 4

Non Votanti: 0

Presenti: 26

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaglia, C. Beghini, P. Bisinella, M. Bresaola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, C. Padovani, L. Pisa, G. Piva, P. Poli, G. Rea, A. Rotta, R. Russo, F. Segattini, C. Stella, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani, B. Verze'

Assenti: 11

M. Adami, A. Bertaia, A. Bozza, A. Lella, M. Mariotti, D. Polato, P. Rossi, F. Sboarina, D. Tommasi, B. Tosi, N. Zavarise

Non Votanti: 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: 22

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaglia, C. Beghini, M. Bresaola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, G. Piva, P. Poli, G. Rea, A. Rotta, F. Segattini, C. Stella, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani, B. Verze'

Contrari: 0 NESSUN CONTRARIO

Astenuti: 4 P. Bisinella, C. Padovani, L. Pisa, R. Russo

DELIBERA

- di dare atto che è stato accolto dalla Vicesindaca l'emendamento n. 1 (allegato A);

1. di ritenere la premessa parte integrante del presente provvedimento;

2. di attestare l'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14, comma 1-bis del D.P.R. 380/01, dell'intervento in oggetto richiesto dalla ditta Brennero S.r.l. con istanza di permesso di costruire n. 06.03/006976/2019, relativo alla ristrutturazione edilizia con ricomposizione volumetrica dei fabbricati agricoli e cambio di destinazione d'uso ad attività commerciale di vendita e per pubblico esercizio/ristorante in via Forte Tomba e via Turazza, in deroga per la destinazione d'uso allo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi), costituita dai seguenti elaborati allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

- Tav. 01a - Inquadramento Urbanistico, edilizio e catastale;
- Tav. 02b – Rilievo stato attuale e schema di progetto con vincoli alla progettazione;
- Tav. 03a – Soluzione viabilistica;
- Tav. 04a - Planimetria ambito di intervento, standards urbanistici, calcolo SUL;
- Tav. 05a - Pianta fabbricato;
- Tav. 06a - Pianta copertura;
- Tav. 07a – Prospetti e sezioni;
- Tav. 08a – Pianta fabbricato superamento barriere architettoniche;
- Tav. 09a - Relazione tecnico illustrativa;
- Tav. 10 - Documentazione fotografica;
- Quadro economico Opere di urbanizzazione;

3. di precisare che il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla definizione progettuale definitiva con adeguamento alle indicazioni dei pareri acquisiti in conferenza istruttoria (verbale P.G. n. 186472 del 03.06.2021) e alla progettazione definitiva con computi delle opere di urbanizzazione e delle sistemazioni esterne secondo le disposizioni della D.C.C. n. 7 del 18.02.2021 *“Regolamento per la tutela e l'incremento del Verde Pubblico Privato del Territorio Comunale”*, nonché alla verifica della compatibilità sismica ai sensi della DGRV 1572/2013 secondo le indicazioni della Regione Veneto – Area Tutela e Sicurezza del Territorio di cui alla nota n. 0056677 di Prot. - Class. H. 420.01.1 – Fasc. 1 del 31.01.2023;

4. di approvare la proposta di Convenzione prodotta dalla ditta committente in data 22.11.2023 (P.G. n. 432062), che si allega al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, dando atto che, per la sola ipotesi dei tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, D.Lgs. n. 159/2011, citata nello schema di convenzione all'art. 9, verrà acquisita, prima della stipula della convenzione e relativi contratti, l'apposita comunicazione antimafia prefettizia con esito negativo;

5. di procedere alla valorizzazione contabile delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione (solo relativamente alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) per un importo complessivo di Euro 653.500,00 - IVA e ulteriori oneri inclusi, nel modo seguente:

- accertamento di entrata di euro 653.500,00 - IVA inclusa al capitolo 21200/000 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2026;

- impegno di spesa di euro 653.500,00 - IVA inclusa al capitolo 21110/1900 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2026;

6. di precisare che con successivo atto di liquidazione si effettuerà la regolarizzazione contabile delle somme valorizzate di cui al punto 5, che prevede l'emissione del mandato di pagamento di euro 653.500,00 vincolato a reversale di incasso di pari importo;

7. di accertare l'importo di euro 150.000,00 sul capitolo 18191 – 000 del bilancio di esercizio 2025, che dovrà essere vincolato alla “realizzazione di nuovi marciapiedi in Via Forte Tomba” - intervento già inserito nel Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2024-2026 per l'anno 2025, denominato “STRADE Realizzazione di marciapiedi in Via Forte Tomba”;
8. di modificare la Nota di aggiornamento al DUP 2024/2026 nella Sezione 4.3 (Opere pubbliche a sostenibilità e opere di urbanizzazione a scomputo), riga 32, sostituendo l'importo di 225.146,00 con € 653.500,00;
9. di precisare che le competenze derivanti dalla presente deliberazione spettano al Dirigente della Direzione SUAP-SUEP del Comune di Verona che stipulerà la convenzione con il Soggetto Attuatore e successivamente rilascerà il Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001.

- Con successiva e separata votazione, che ha dato il seguente esito come rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 26
Votanti: 26
Favorevoli: 23
Contrari: 0
Astenuiti: 3
Non Votanti: 0

Presenti: 26

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaglia, C. Beghini, P. Bisinella, M. Bresaola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, C. Padovani, L. Pisa, G. Piva, P. Poli, G. Rea, A. Rotta, R. Russo, F. Segattini, C. Stella, S. Tonni, P. Trincolato, S. Vallani, B. Verze'

Assenti: 11

M. Adami, A. Bertaia, A. Bozza, A. Lella, M. Mariotti, D. Polato, P. Rossi, F. Sboarina, D. Tommasi, B. Tosi, N. Zavarise

Non Votanti: 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: 23

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaglia, C. Beghini, M. Bresaola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, C. Padovani, G. Piva, P. Poli, G. Rea, A. Rotta, F. Segattini, C. Stella, S. Tonni, P. Trincolato, S. Vallani, B. Verze'

Contrari: 0 NESSUN CONTRARIO

Astenuiti: 3 P. Bisinella, L. Pisa, R. Russo

10. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Il Dirigente Responsabile della Direzione SUAP-SUEP provvederà all'esecuzione del presente provvedimento.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE

Firmato digitalmente da:
STEFANO VALLANI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:

LUCIANO GOBBI