

# COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

## Provincia di Verona

COPIA

N. 156 Reg. Delib.

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **URBANISTICA: Adozione nuovo Piano urbanistico attuativo per il completamento della parte rimasta inattuata del Piano Particolareggiato denominato "Villa-Fano-Brolo Orientale". Ditta: Impresa Edile Lucchi Rino & C. snc.-**

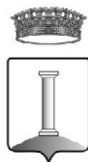
L'anno **duemiladiciotto** addì **diciassette** del mese di **dicembre** alle ore 18:40 nella residenza municipale, previa osservanza delle formalità di legge, si è riunita la Giunta Comunale.-

Eseguito l'appello risultano:

CARCERERI DE PRATI CLAUDIO	P
PIUBELLO GIOVANNA	P
NOGARA ANDREA	P
DUGATTO DAVIDE	P
BONAMINI MICHELA	P

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE ALESSI DANIELA, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.-

Il sig. CARCERERI DE PRATI CLAUDIO, nella sua veste di Sindaco, constatato legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.-



Oggetto: *URBANISTICA: Adozione nuovo Piano urbanistico attuativo per il completamento della parte rimasta inattuata del Piano Particolareggiato denominato "Villa-Fano-Brolo Orientale". Ditta: Impresa Edile Lucchi Rino & C. snc..-*

\* \* \* \* \*

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA EX ART. 49 D.Lgs. 18/08/2000, n. 267**

Visto, si esprime parere Favorevole in ordine alla regolarità tecnica.-

Lì 17-12-2018

IL RESPONSABILE SETTORE SERVIZI TECNICI 1

EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

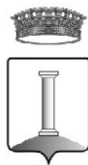
f.to GIANCARLO ZENARO

\* \* \* \* \*

**Proposta di delibera** di iniziativa di NOGARA ANDREA.-

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 21/02/2002 è stato approvato il Piano Particolareggiato denominato "Villa Fano - Brolo Orientale";
- in data 14/11/2002 rep. n. 87191 del Notaio Raffaele Chiddo di Verona, è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Particolareggiato, tra il Comune di Colognola ai Colli e la ditta Impresa Edile Lucchi Rino & C. s.n.c.;
- l'art. 8 di detta convenzione fissava i tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- in data 24/03/2003 è stata rilasciata la concessione edilizia n. 51/03 alla ditta in oggetto;
- in data 30/09/2003 prot. n. 14266 è stato redatto il verbale di inizio delle opere di urbanizzazione;
- a seguito della denuncia di inizio lavori (avvenuta il 30/09/2003) il termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato, veniva fissato al 30/03/2005;
- con delibera di Giunta Comunale n. 49 del 18/04/2005 è stata concessa una prima proroga del termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato, a tutto il 20/12/2005;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 19.07.2005 è stata approvata la prima variante al Piano Particolareggiato "Villa Fano - Brolo Orientale" - Ditta Impresa Edile Lucchi Rino;
- in data 26/08/2005 è stata rilasciato il permesso di costruire n. 56/2005 per variante in corso d'opera di cui alla concessione edilizia n. 51/2003 del 24/03/2003 - piano particolareggiato "Brolo Orientale z.to CP2";
- con delibera di Giunta Comunale n. 197 del 19/12/2005 è stata concessa una seconda proroga del termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato, a tutto il 31/03/2006;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 25/01/2006 è stata approvata la seconda variante al Piano Particolareggiato "Villa Fano - Brolo Orientale" - Ditta Impresa Edile Lucchi Rino;
- in data 23/02/2006 è stata rilasciato il permesso di costruire n. 13/2006 per va-

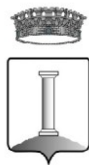


- riante in corso d'opera di cui alla concessione edilizia n. 51/2003 del 24/03/2003 e al p.c. n. 56/2005 del 26/08/2005 – piano particolareggiato “Brolo Orientale z.to CP2”;
- con delibera di Giunta Comunale n. 53 del 20/04/2006 è stata concessa una terza proroga del termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato, a tutto il 30/04/2006;
  - in data 12/05/2006 prot. n. 7823 è stata accertata in contraddittorio la fine parziale delle opere di urbanizzazione;
  - in data 22/05/2006 prot. n. 8431, è stato prodotto il Collaudo delle opere di urbanizzazione redatto dall'ing. Giorgio Marchi di Verona, con il quale si attesta che “...i lavori di cui sopra sono stati realizzati secondo quanto previsto ed ai sensi dell'art. 10 comma 2° punto 1 della Convenzione Urbanistica in data 14/11/2002 rep. n. 87191 del Notaio R. Chiddo di Verona....”;
  - con delibera di Giunta Comunale n. 71 del 22/05/2006 è stato approvato il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione, autorizzando il trasferimento delle aree;
  - con cessione gratuita di aree in data 06/06/2006 avvenuta a Rep. 100.143 del Notaio Raffaele Chiddo, il Comune di Colognola ai Colli è divenuto proprietario delle aree oggetto degli interventi di urbanizzazione;
  - in data 20/12/2006 è stata rilasciato il permesso di costruire n. 121/2006 per apertura di un accesso carraio e modifica parcheggi – variante in corso d'opera al progetto di cui alla concessione edilizia n. 51/2003 del 24/03/2003, al permesso di costruire n. 56/2005 del 26/08/2005 ed al permesso di costruire n. 13/2006 del 23/02/2006;
  - con delibera di Giunta Comunale n. 129 del 06/09/2007 è stata concessa una quarta proroga del termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato, a tutto il 31/12/2010;
  - con delibera di Giunta Comunale n. 43 del 24/03/2011 è stata concessa una quinta proroga del termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato, a tutto il 30/09/2013;
  - con nota prot. n. 12741 del 29/10/2013 è stata concessa dal Responsabile Settore Servizi Tecnici 1 – Edilizia Privata ed Urbanistica una sesta proroga, ai sensi delle intervenute misure a sostegno dell'economia, fissate dall'art. 30, comma 3 bis della legge n. 98/2013, a tutto il 30/09/2016;
  - con delibera di Giunta Comunale n. 12 del 13/02/2017 è stata concessa una settima proroga del termine utile per il completamento delle opere interessanti il Piano Particolareggiato;
  - in data 22/03/2017 è stata rilasciato il permesso di costruire n. 14/2017 per opere di completamento del piano particolareggiato denominato “Villa Fano – Brolo Orientale”. Rinnovo C.E. n. 51/2003 del 24/03/2003 – P.C. n. 56/2005 del 26/08/2005 – P.C. n. 13/06 del 23/02/2006 – P.C. n. 121/06 del 20/12/2006;

Tutto ciò premesso;

Considerato che in data 11/10/2018 prot. n. 16201 (integrazione in data 10/12/2018 prot. 19512) la ditta Impresa Edile Lucchi Rino & C. s.n.c. ha fatto domanda di permesso di costruire per opere di completamento del piano particolareggiato denominato “Piano Particolareggiato – “Villa Fano Brolo Orientale”. Variante C.E. n. 51/2003 del 24/03/2003 – P.C. n. 56/2005 del 26/08/2005 – P.C. n. 13/06 del 23/02/2006 – P.C. n. 121/06 del 20/12/2006 e P.C. n. 14/2017 del 22/03/2017;

Considerato che nella suindicata istanza risulta allegata, altresì, la documentazione



relativa alla proposta di un Piano Urbanistico Attuativo di variante “Villa Fano – Brolo Orientale PUA RU/5 ec CP/2”;

Considerato che il Piano particolareggiato “Villa Fano Brolo Orientale” non risulta completamente attuato e che la suindicata variante presentata, anche alla luce della documentazione allegata, è da ritenersi quale *“nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata del piano particolareggiato denominato Villa Fano Brolo Orientale”*;

Visto l’art. 20 comma 11 della L.R. 23/04/2004, n. 11;

Accertate le proroghe concesse, unitamente ai disposti dell’intervenuta legge 09/08/2013, n. 98 di conversione, con modificazione, del D.L. 21/06/2013 n. 69, art. 30, comma 3 bis, con termine ultimo 30/09/2019;

Accertato che a seguito dell’intervenuta scadenza del Piano attuativo il Comune è tenuto a verificare le condizioni di attuazione dell’ambito sottoposto a lottizzazione valutando sia l’entità di esecuzione delle opere, sia l’entità di esecuzione dell’edificabilità;

Considerato che le opere di urbanizzazione che rimangono da completare, descritte nella relazione illustrativa allegata, riguardano esclusivamente la realizzazione delle opere di finitura per la realizzazione del parcheggio;

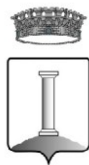
Considerato che le varianti previste con il nuovo piano, rispetto al P.P. approvato, riguardano:

- la suddivisione del lotto n. 4 in due lotti ridenominati n. 4 – 6 con conseguente ridisegno del lotto n. 5;
- redistribuzione, tra i nuovi lotti n. 4 – 6 del valore eccedente non usufruito, di superficie coperta nel lotto n. 3 in fase di costruzione, e di volume del lotto n. 5 in fase di costruzione, il tutto senza variazione dei dati totali del piano originario;
- ammissibilità di compensazione tra i nuovi lotti confinanti n. 4 – 6, fermi restando i limiti di superficie coperta e di volume risultanti dalla somma di quelli stabiliti per ciascun lotto di origine;
- la possibilità di prevedere, per i lotti n. 4 – 5, oltre alla destinazione residenziale, anche gli accessori alla residenza e l’artigianato di servizio assimilabili alle categorie catastali C/2 – C/6 e la possibilità di prevedere tipi edilizi diversi per i lotti 4 e 6, ovvero prevedere i tipi edilizi isolato bifamiliare linea e schiera;
- inserimento di schemi di recinzione, oltre che tra spazi pubblico/pubblico anche per spazi privato/privato;

Accertato che l’attuale Piano degli Interventi classifica l’area oggetto di completamento delle opere di urbanizzazione quale zona urbanistica “F4/32” “Aree per parcheggio ad uso pubblico destinate alla sosta degli autoveicoli, quali le aree a parcheggio e/o autorimesse” mantenendo nel contempo le previsioni urbanistiche di dettaglio dei singoli lotti stabilite dall’originario Piano di lottizzazione come zona urbanistica RU5 “Zona di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica/PUA convenzionato vigente”;

Accertato che la giurisprudenza amministrativa prevalente e costante afferma che un piano attuativo, ancorchè decaduto, sia comunque applicabile e ultrattivo per allineamenti e per le prescrizioni di zona analogamente a quanto previsto dall’art. 17, comma 2 della legge 17/08/1942, n. 1150;

Considerato che la ditta con atto di cessione gratuita di aree in data 06/06/2006



rep. 100.143 del Notaio Raffaele Chiddo, ha già ceduto le aree all'Amministrazione Comunale, mantenendo in capo l'utilizzo provvisorio del sedime dell'area adibita a parcheggio senza dover corrispondere alcun onere al Comune di Colognola ai Colli, rimanendo comunque responsabile delle opere di finitura adibite a parcheggio e assumendo in proprio ogni responsabilità verso terzi e quella derivante dall'uso dell'area da parte di terzi sino al momento del collaudo definitivo;

Ritenuto utile considerare che l'attuale situazione di difficoltà socio-economica esplica i suoi effetti in particolare sul mercato immobiliare;

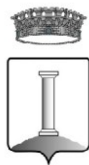
Ritenuto opportuno fissare i termini di chiusura delle rimanenti opere di urbanizzazione entro le previsioni dell'art. 20 comma 11 della L.R. 23/04/2004 n. 11 (5 anni, cioè entro il 30/09/2023);

Vista la polizza fidejussoria esistente prestata dalla ditta concessionaria quale garanzia per le opere ancora da eseguire (polizza n. 14000 - Agenzia di Verona Est 378 - Società Reale Mutua di Assicurazione);

Ritenuto provvedere secondo i disposti di formazione dei piani urbanistici attuativi contenuti agli artt. 19 e 20 della L.R. n. 11/2004;

Visti gli elaborati presentati in data 11/10/2018 prot. n. 16201 ed in data 10/12/2018 prot. n. 19512, a firma del progettista Architetto Chiara Bonamini:

- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 Ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato A01 - data OTTOBRE 2018 - scala varie - titolo INQUADRAMENTO URBANISTICO;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato A04 STATO DI PROGETTO - data OTTOBRE 2018 - scala 1:500 - titolo PLANIMETRIA GENERALE partizione del suolo - Superfici fondiarie Dati metrici;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato A04 STATO DI VARIANTE - data OTTOBRE 2018 - scala 1:500 - titolo PLANIMETRIA GENERALE partizione del suolo - Superfici fondiarie Dati metrici;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato A09 STATO DI PROGETTO - data OTTOBRE 2018 - scala 1:500 - titolo PLANIMETRIA GENERALE Sistemazione del verde;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato A09 STATO DI VARIANTE - data OTTOBRE 2018 - scala 1:500 - titolo PLANIMETRIA GENERALE Sistemazione del verde - Prontuario di mitigazione ambientale;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato estratto A11 STATO DI PROGETTO - data OTTOBRE 2018 - scala 1:50 - titolo Elaborati esecutivi Particolari costruttivi - 2;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - Elaborato estratto A11 STATO DI VARIANTE - data OTTOBRE 2018 - scala 1:50 - titolo Elaborati esecutivi Particolari costruttivi - 2;
- ▣ DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - RELAZIONE TECNICA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VincA DGR N. 1400/2017;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;



- ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- ▣ CD con la totalità dei documenti in formato digitale;

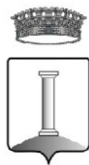
Vista la L.R. 23/04/2004, n. 11;

Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

Visto che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2000, così come modificato dal D.L. n. 174/2012, è stato richiesto e formalmente acquisito agli atti il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto;

### **SI PROPONE**

- 1) su richiesta della ditta Impresa Edile Lucchi Rino & C. s.n.c. di adottare a norma dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il nuovo piano urbanistico attuativo per il completamento della parte rimasta inattuata del Piano Particolareggiato denominato "Villa-Fano-Brolo Orientale" interessante i mappali censiti al C.T. del Comune di Colognola ai Colli, Foglio VI°, n. 95 – 881 – 883 – 884 – 885 – 889 – 891 – 893 – 894 – 960 – 983 – 986 – 987 – 988 – 989 – 984 - 985, costituita dai seguenti documenti a firma dell'arch. Chiara Bonamini:
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato A01 - data OTTOBRE 2018 – scala varie - titolo INQUADRAMENTO URBANISTICO;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato A04 STATO DI PROGETTO - data OTTOBRE 2018 – scala 1:500 – titolo PLANIMETRIA GENERALE partizione del suolo – Superfici fondiari Dati metrici;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato A04 STATO DI VARIANTE - data OTTOBRE 2018 – scala 1:500 – titolo PLANIMETRIA GENERALE partizione del suolo – Superfici fondiari Dati metrici;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato A09 STATO DI PROGETTO - data OTTOBRE 2018 – scala 1:500 – titolo PLANIMETRIA GENERALE Sistemazione del verde;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato A09 STATO DI VARIANTE - data OTTOBRE 2018 – scala 1:500 – titolo PLANIMETRIA GENERALE Sistemazione del verde – Prontuario di mitigazione ambientale;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato estratto A11 STATO DI PROGETTO - data OTTOBRE 2018 – scala 1:50 – titolo Elaborati esecutivi Particolari costruttivi - 2;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - Elaborato estratto A11 STATO DI VARIANTE - data OTTOBRE 2018 – scala 1:50 – titolo Elaborati esecutivi Particolari costruttivi - 2;
  - ▣ DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – VARIANTE - RELAZIONE TECNICA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA VincA DGR N. 1400/2017;
  - ▣ VILLA FANO – BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO



- ATTUATIVO - VARIANTE - RELAZIONE ILLUSTRATIVA;
- ▣ VILLA FANO - BROLO ORIENTALE PUA RU/5 ex CP2 - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - VARIANTE - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
  - ▣ CD con la totalità dei documenti in formato digitale;
- 2) di estendere per ulteriori 5 anni, i termini di validità della convenzione urbanistica stipulata in data 14/11/2002 rep. n. 87191 del Notaio Raffaele Chiddo di Verona, limitatamente agli obblighi previsti per la realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione nella porzione di piano rimasta inattuata e da completare, fissando il termine delle opere entro il 30/09/2023;
- 3) di prendere atto che ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il nuovo piano urbanistico attuativo per il completamento della parte rimasta inattuata del Piano Particolareggiato denominato "Villa-Fano-Brolo Orientale", sarà depositato entro i 5 giorni dalla data di adozione presso la segreteria comunale per la durata di 10 giorni. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio comunale e mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà presentare osservazioni al Piano adottato.-

FIRMA DEL PROPONENTE

f.to NOGARA ANDREA

Il Presidente pone in trattazione la proposta di delibera sopra riportata;

#### **LA GIUNTA COMUNALE**

Vista la proposta di deliberazione corredata dei prescritti pareri a norma dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 così come modificato dal D.L. n. 174/2012;

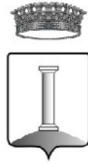
Considerata la proposta meritevole di approvazione per le motivazioni in essa indicate, che si recepiscono nel presente provvedimento;

Ritenuta la propria competenza ai sensi del combinato disposto degli artt. 42 e 48 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

#### **D E L I B E R A**

di approvare integralmente la proposta di cui in premessa che viene inserita nel presente atto come parte costitutiva del medesimo.-



Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

f.to CLAUDIO CARCERERI DE PRATI

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to DANIELA ALESSI

\* \* \* \* \*

La presente copia è conforme all'originale ed un esemplare della stessa verrà affissa all'Albo Pretorio comunale on line per la durata di 15 giorni consecutivi da oggi.-

Lì 20-12-2018

IL SEGRETARIO GENERALE

DANIELA ALESSI

\* \* \* \* \*

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il ..... dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.-

Lì.....

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to DANIELA ALESSI