



COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

COPIA

N° 22 Reg. Delib.

Trasmessa per l'esecuzione all'Ufficio \_\_\_\_\_

Verbale di deliberazione del CONSIGLIO COMUNALE

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "PARCO COMMERCIALE RIVOLI". ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.**

L'anno **DUEMILAUNDICI** addì **DICIOTTO** del mese di **AGOSTO** alle ore **20:00** nella sala delle adunanze consiliari, premesse le formalità di legge, si è riunito in sessione **ORDINARIA** in seduta **PUBBLICA** di **PRIMA** convocazione il **CONSIGLIO COMUNALE**.

Al momento della trattazione del presente ordine del giorno risultano:

Pres.

Pres.

CAMPAGNARI MIRCO	SI	RAGNO MICHELE	SI
ZAMBOTTO ANDREA	SI	ALDRIGHETTI LOREDANA	SI
CRISTOFALETTI FLAVIO CLAUDIO	SI	LORENZINI ROBERTO	SI
BRENTEGANI ORFEO LUIGI	SI	CAMPOSTRINI LOREDANA	SI
EMANUELLI GIANANTONIO	SI	GANDINI LUCA	SI
ERBOGASTO MIRCO GRAZIANO	SI	BERTANI PAOLO	SI
DALLE VEDOVE MAURIZIO	SI		

Partecipa alla riunione il Segretario Comunale **DOTT. BARTOLINI MARCELLO**.

Constatato legale il numero degli intervenuti il Signor **MIRCO CAMPAGNARI** - Sindaco - assunta la presidenza dichiara aperta la seduta, ed invita il Consiglio a discutere e deliberare circa l'oggetto sopraindicato, depositato 24 ore prima a disposizione dei consiglieri comunali.



### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITA la relazione introduttiva del Sindaco, che invita il Consiglio Comunale all'esame della proposta inserita al punto n. 2 dell'ordine del giorno avente per oggetto "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Parco Commerciale Rivoli". Esame osservazioni ed approvazione" e relaziona in merito; il Sindaco, dopo aver chiesto, ai sensi del vigente Regolamento di funzionamento del Consiglio Comunale, la partecipazione alla seduta da parte dell'Arch. Faustini Matteo, delegato a seguire le tematiche ambientali, sottolinea che si tratta di uno strumento strategico per il Comune di Rivoli Veronese. Ricorda l'iter di approvazione e precisa che il Parco Commerciale è molto ambito essendo fronte autostrada, pur in un momento congiunturale non favorevole; dà atto che il Piano Urbanistico Attuativo è di iniziativa pubblica, sia per la presenza dell'area di proprietà pubblica, che per l'inerzia dei privati proponenti;

VISTA l'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Parco Commerciale Rivoli". Esame osservazioni ed approvazione";

UDITI gli interventi, di seguito succintamente riportati:

Arch. Faustini, che evidenzia che il PUA è di iniziativa pubblica, ricordando che la Legge Urbanistica Regionale prevede che le disposizioni del PRG sono attuate con Piani Urbanistici di dettaglio. Sottolinea che la Regione Veneto, chiamata ad approvare il Piano di Assetto del Territorio, prevede che i PUA abbiano carattere unitario, imponendo interventi urbanistici di qualità con riferimento non solo all'ambito di riferimento ma anche al territorio circostante. Fa presente che i privati proprietari erano stati coinvolti nell'iniziativa del Piano, ma poi il Comune, non solo perché proprietario di alcune delle aree interessate, ha preferito portare avanti l'iniziativa per non perdere l'opportunità offerta dalla Legge Regionale. Informa il Consiglio che il PUA sarà sottoposto all'esame della Commissione VIA della Provincia di Verona e alla verifica di compatibilità con le condizioni viabilistiche del territorio.

Illustra poi come è suddiviso il Piano e la funzionalità dei singoli comparti, precisando che la costruzione del PUA consente la realizzazione degli interventi per fasi distinte e che ciascun ambito è dotato di standard urbanistici propri. Ricorda poi che il PUA prevede destinazioni non solo commerciali, ma anche direzionali, ricettive e turistiche per garantire la massima ampiezza di funzioni e aumentarne la competitività. Sottolinea infine che il progetto di Piano si pone come principale obiettivo l'ottimizzazione del territorio, senza creare interventi impattanti che sprecano il territorio stesso;

Consigliere Lorenzini, che esprime apprezzamento per l'inserimento ambientale dell'intervento e chiede spiegazioni sulle altezze degli ambiti previsti;

Arch. Faustini, che precisa che l'altezza massima prevista è di ml. 11,50 che corrispondono a tre piani fuori terra, che costituisce una misura di gran lunga inferiore ad altri interventi commerciali;

Consigliere Zambotto, che ritiene che questo aspetto sia altamente qualificante per il Piano;

Sindaco, che precisa che alcune ditte del territorio sono state coinvolte proprio per valutare l'impostazione del Parco Commerciale, con l'ulteriore vantaggio di evitare insediamenti singoli sul territorio che costituiscono cantieri a cielo aperto e con l'obiettivo di creare indotto. Informa anche che il PATI della Regione Veneto diventa efficace dal 24.08.2011 e amplia l'impatto commerciale a tutta l'area;

Consigliere Lorenzini, che chiede se le attività già esistenti sono d'accordo di evolversi in questa direzione;

Arch. Faustini, che dà atto che alcune attività sono già pronte ma che non ci saranno interventi coercitivi proprio perché il Piano è stato pensato per comparti distinti;



# COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

- Sindaco, che aggiunge che l'unica priorità del PUA è quella legata alla viabilità; su richiesta del Consigliere Lorenzini precisa che la durata del PUA è quella prevista per legge in 10 anni;
- Arch. Faustini, che illustra le tavole del PUA con particolare riferimento ai piani volumetrico;
- Consigliere Zambotto, che illustra al Consiglio le scelte urbanistiche effettuate dal Piano, volte ad escludere l'utilizzo di un sovrappasso che creerebbe un forte impatto ambientale;
- Consigliere Lorenzini, che chiede quali sono le priorità dei 4 comparti;
- Arch. Faustini, che espone le scelte del PUA divise per singoli comparti, precisando che l'asta principale è costituita dalle opere viabilistiche che garantiscono l'accesso prospiciente all'autostrada;
- Sindaco, che aggiunge che lo studio viabilistico prevede un collegamento ciclo - pedonale sopra l'autostrada, per rimediare al problema storico della divisione del territorio del paese derivante dall'Autostrada del Brennero;
- Arch. Faustini, che, su richiesta del Consigliere Gandini, espone gli interventi extra-ambito che ammontano a 12.000 mq.;
- Consigliere Gandini, che rileva una incongruenza tra il PUA proposto e quello adottato dalla Giunta Comunale. Chiede una valutazione di congruenza rispetto alle previsioni del PRG, che ottiene da parte dell'Assessore Zambotto;
- Consigliere Bertani, che chiede se nell'arco di durata del PUA le attività commerciali esistenti saranno tenute ad adeguare le proprie strutture;
- Consigliere Zambotto, che risponde che il Piano offre un accrescimento di valore, che le singole attività potranno cogliere oppure no in base alle proprie possibilità;
- Sindaco, che specifica che il Piano è volto anche a mantenere le attività esistenti nel territorio per evitare la delocalizzazione;
- Consigliere Gandini, che chiede al Sindaco se corrisponde al vero che ci sono aziende di carattere internazionale interessate all'intervento;
- Sindaco, che conferma e dà atto che il Parco Commerciale è anche la risposta alle temute ipotesi di insediamento di un impianto di compostaggio. Precisa di aver avuto incontri con referenti di grossi gruppi, che hanno chiesto un ampliamento della superficie del Piano, ribadendo che la volontà dell'Amministrazione Comunale è quella di garantire l'ottimizzazione degli interventi nel rispetto del territorio agricolo circostante. Giudica che il PUA permette un riordino dell'area anche sotto il profilo delle opere di urbanizzazione, in linea con l'impostazione della presente Amministrazione Comunale di acquisire le aree adibite a servizi contestualmente alla Convenzione Urbanistica, salvo polizza fideiussoria da svincolare al collaudo delle opere seguite;
- Consigliere Bertani, che chiede se lo studio viabilistico è stato eseguito in un'ottica di proiezione decennale;
- Sindaco, che conferma che lo studio è stato fatto in modo certosino, tenendo conto dello sviluppo dell'area non solo commerciale ma anche dello sviluppo del PATI. Precisa che lo studio è stato avallato dalla Provincia, che ha verificato anche i dati di traffico dell'Autostrada e della Strada Provinciale;
- Consigliere Lorenzini, che chiede se è previsto l'ampliamento della terza corsia dell'autostrada nel Piano, ottenendo risposta dal Sindaco che precisa che il PATI prevede fasce boscate che di fatto impediscono la realizzazione della corsia per veicoli lenti;
- Consigliere Gandini, che auspica che l'opportunità del Parco venga colta dagli operatori economici, sia come immagine del territorio che per le opportunità occupazionali offerte; fa DICHIARAZIONE DI VOTO DI ASTENSIONE, non per ragioni di sostanza ma per ragioni di merito, essendo stato il gruppo di minoranza escluso da qualsiasi valutazione su questo importante strumento;



# COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

Sindaco, che prende atto della dichiarazione di voto del gruppo di minoranza, pur ribadendo che inizialmente l'Amministrazione Comunale aveva preferito l'iniziativa privata e che l'iniziativa pubblica si è resa necessaria solo per non perdere l'opportunità offerta dalla Legge Regionale;

UDITA l'esposizione da parte del Consigliere Erbogasto dell'osservazione presentata, allegata sub A) all'originale del presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale, precisandone le finalità con particolare riferimento alla perequazione urbanistica e sottolineando che l'accoglimento dell'osservazione porterebbe una maggiore equità nell'applicazione delle imposte collegate alla realizzazione degli interventi;

UDITO il successivo intervento del Consigliere Zambotto, che sottolinea il collegamento dell'applicazione delle imposte ai valori ICI rivisti in relazione al valore reale delle compravendite;

UDITA la proposta del Sindaco Presidente, che pone in votazione l'osservazione presentata dal Consigliere Erbogasto in data 12.08.2011, prot. 0007039, allegata sub A) all'originale del presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

CON VOTI favorevoli n. 13, contrari n. //, astenuti n. //, espressi nei modi e forme di legge da n. 13 Consiglieri presenti e votanti;

## DELIBERA

- DI ACCOGLIERE l'osservazione presentata dal Consigliere Erbogasto in data 12.08.2011, prot. 0007039, allegata sub A) all'originale del presente provvedimento, di cui costituisce parte integrante e sostanziale.

INDI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RITENUTO di provvedere in merito all'allegata proposta di deliberazione avente ad oggetto: "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Parco Commerciale Rivoli". Esame osservazioni ed approvazione";

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267;

CON VOTI favorevoli n. 9, contrari n. //, astenuti n. 4 (Consiglieri Gandini, Lorenzini, Campostrini, Bertani), espressi nei modi e forme di legge da n. 9 Consiglieri votanti su n. 13 presenti;

## DELIBERA

- 1) DI APPROVARE la proposta di deliberazione che, in originale si allega al presente verbale per formarne parte integrante e sostanziale, facendola propria a tutti gli effetti di legge, debitamente modificata in relazione all'accoglimento dell'osservazione intervenuto nel corso della presente seduta;
- 2) DI DARE ATTO che costituiscono allegati della proposta di deliberazione gli elaborati da sub 1 a sub 25 della deliberazione di Giunta Comunale n. 42/2011, con le modifiche che saranno apportate agli elaborati sub 2 e sub 24 a seguito dell'accoglimento dell'osservazione intervenuto nel corso della



# COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

presente seduta, che sostituiranno a tutti gli effetti di legge i corrispondenti allegati alla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 42/2011.

INDI

## IL CONSIGLIO COMUNALE

STANTE l'urgenza di provvedere e udita la proposta del Sindaco Presidente, che pone in votazione l'immediata eseguibilità del presente provvedimento;

CON VOTI favorevoli n. 9, contrari n. //, astenuti n. 4 (Consiglieri Gandini, Lorenzini, Campostrini, Bertani), espressi nei modi e forme di legge da n. 9 Consiglieri votanti su n. 13 presenti;

## DELIBERA

- DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.



**COMUNE DI RIVOLI VERONESE**  
Provincia di Verona

Allegato alla deliberazione di C.C.

nr. 22 del 18/08/2011

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "PARCO COMMERCIALE RIVOLI". ESAME OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

**PREMESSO**

- che con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 2509 del 04/08/2009, pubblicata nel B.U.R. n. 72 del 01/09/2009, è stata approvata la variante parziale n. 24 del Comune di Rivoli Veronese, che ha modificato la destinazione dell'area artigianale e produttiva in località Vanzelle in zona territoriale omogenea di tipo "D" a destinazione commerciale per grandi strutture di vendita o per parchi commerciali;
- che, ai sensi dell'art. 11.2.BIS delle Norme Tecniche di Attuazione, "in questa zona il P.R.G. si attua previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario con previsioni planivolumetriche per l'area perimetrata, in quanto la localizzazione strategica e i rapporti con le principali aste viarie richiedono una progettazione unitaria e particolarmente attenta";
- che, ai sensi delle modifiche introdotte d'ufficio dalla Regione in sede di approvazione, "il Piano urbanistico attuativo dovrà riguardare l'intera area e non potrà essere limitato alle singole proprietà e/o edifici";

**CONSIDERATO**

- che l'attuazione di questa zona del P.R.G. riveste importanza strategica per la riqualificazione urbanistica del territorio comunale e per il rilancio dell'economia locale, in considerazione degli effetti sull'occupazione e sull'indotto derivanti dalla riconversione di attività produttive in nuove attività del settore terziario di natura commerciale, direzionale, terziaria di servizi, ricettiva e ricreativa;
- che non è stata presentata alcuna proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, nonostante i numerosi incontri avuti con i proprietari degli immobili interessati;



# COMUNE DI RIVOLI VERONESE

## Provincia di Verona

- che con prot. n. 0008100 del 04/10/2010 il Sindaco e Responsabile del Servizio comunicava l'avvio del procedimento ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge n. 241/1990 per la formazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica;
- che è stato redatto il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Parco Commerciale Rivoli", depositato in data 18.05.2011 prot. n° 4474 ed in data 11/07/2011 con nota di prot. n. 6616 costituito dai seguenti elaborati:

1. Relazione illustrativa;
2. Norme tecniche di attuazione;
3. Stato attuale: estratto PRG e PATI (1:2000 e 1:5000);
4. Stato attuale: estratto fotopiano, ctr e foto (1:5000);
5. Stato attuale: estratto catastale ed elenco proprietà (1:1000);
6. Stato attuale: visure catastali;
7. Stato attuale: pianta rilievo celerimetrico (1:1000);
8. Stato attuale: sezioni rilievo celerimetrico (1:1000);
9. Stato attuale: libretto di campagna rilievo celerimetrico;
10. Stato attuale: rete impianto illuminazione pubblica – rete idrica e gas (1:1000);
11. Stato attuale: smaltimento acque meteoriche, fognatura e rete telefonica (1:1000);
12. Progetto: planimetria e standard (1:1000);
13. Progetto: sezioni (1:1000);
14. Progetto: planovolumetrico (1:1000);
15. Progetto: impianto rete illuminazione pubblica (1:1000);
16. Progetto: impianto rete acque meteoriche (1:1000);
17. Progetto: impianto rete fognaria (1:1000);
18. Progetto: impianto rete Enel – acquedotto – irrigazione verde pubblico (1:1000);
19. Progetto: impianto rete gas e rete telefonica (1:1000);
20. Progetto: Relazione Impianti;
21. Prontuario per la mitigazione ambientale (1:2000);
22. Relazione geologica;
23. Capitolato e preventivo sommario di spesa;
24. Schema di convenzione;
25. Studio di traffico e della viabilità per la realizzazione di un parco commerciale nel Comune di Rivoli Veronese, Studio Ing. de Beaumont, Ingegneria dei Trasporti s.r.l.;

- che il piano prevede:

- a) la destinazione ad uso commerciale, direzionale, terziario di servizio, ricettivo e ricreativo di un'area della superficie fondiaria di 107.318 mq;
- b) la realizzazione di una nuova intersezione rotatoria sulla S.P. 11 e di nuove strade di distribuzione interne, la riqualificazione dell'asta provinciale S.P. 11 esistente e la sua messa a norma con una larghezza complessiva di 10 m, la sistemazione dell'intersezione a "T" con via Vanzelle verso la zona produttiva a nord, l'inserimento di fasce verdi di riqualificazione ambientale e di un tratto di pista ciclabile in prosecuzione di quella esistente;
- c) la realizzazione di una passerella ciclopedonale di attraversamento dell'autostrada A22, al fine congiungere quest'area con il centro urbano ed assicurare



COMUNE DI RIVOLI VERONESE  
Provincia di Verona

così la diretta fruizione dei servizi ivi insediati da parte dei residenti, in condizioni di sicurezza e senza necessità di utilizzare l'automobile;

- d) l'equa distribuzione, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, dei diritti edificatori riconosciuti dal piano e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree;
- che le previsioni del piano sono compatibili con il P.A.T.I. dei Comuni di Brentino Belluno e Rivoli Veronese, adottato dal Comune di Rivoli Veronese con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 21/04/2009;
  - che il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica "Parco Commerciale Rivoli" è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 11/07/2011, esecutiva ai sensi di legge, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004;

RICHIAMATI gli artt. 19 e 20 della L.R. 11/2004 e ss.m.ii., che definiscono rispettivamente il contenuto e gli elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) ed il relativo procedimento di formazione ed efficacia;

RICHIAMATO in particolare il procedimento di formazione previsto dall'art. 20, commi 1, 2, 3, 4 della citata L.R. 11/2004;

VISTI

- la deliberazione di Giunta Comunale n. 42 del 11/07/2011, avente ad oggetto "Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Parco Commerciale Rivoli". Adozione.";
- l'avviso di deposito del P.U.A. adottato, pubblicato all'Albo Pretorio in data 15/07/2011 prot. n. 0006284 per la durata di 10 giorni;
- l'assegnazione del termine di 20 giorni, con scadenza 16/08/2011 per la presentazione di opposizioni da parte dei proprietari degli immobili e di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse;
- l'attestazione di relativa alle osservazioni ed opposizioni pervenute nei termini previsti dalla L.R. n°11/2004 e ss.m.ii. a firma dell'addetta al protocollo - giusta nota del 17/08/2011 di protocollo n°7100;

DATO ATTO che nel termine assegnato non sono state presentate opposizioni da parte dei proprietari degli immobili, mentre è stata presentata n. 1 osservazione da parte dell'Ing. Erbogasto Mirco Graziano in data 12/08/2011 acquisita al prot. n. 0007039;

VISTO

- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49, primo comma, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;
- il parere favorevole di regolarità contabile espresso dal Segretario Comunale in sostituzione del responsabile del servizio ai sensi dell'art. 49, primo comma, D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;



COMUNE DI RIVOLI VERONESE  
Provincia di Verona

Con votazione unanime espressa nelle forme di legge;

DELIBERA

- 1) di approvare, ai sensi dell'art. 20 comma 4 della L.R. n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica ed il relativo ambito d'intervento, denominato "Parco Commerciale Rivoli", costituito dai seguenti elaborati, già allegati all'originale della deliberazione di Giunta Comunale n. 42/2011:
  1. Relazione illustrativa;
  2. Norme tecniche di attuazione;
  3. Stato attuale: estratto PRG e PATI (1:2000 e 1:5000);
  4. Stato attuale: estratto fotopiano, ctr e foto (1:5000);
  5. Stato attuale: estratto catastale ed elenco proprietà (1:1000);
  6. Stato attuale: visure catastali;
  7. Stato attuale: pianta rilievo celerimetrico (1:1000);
  8. Stato attuale: sezioni rilievo celerimetrico (1:1000);
  9. Stato attuale: libretto di campagna del rilievo celerimetrico;
  10. Stato attuale: rete impianto illuminazione pubblica – rete idrica e gas (1:1000);
  11. Stato attuale: smaltimento acque meteoriche, fognatura e rete telefonica (1:1000);
  12. Progetto: planimetria e standard (1:1000);
  13. Progetto: sezioni (1:1000);
  14. Progetto: planovolumetrico (1:1000);
  15. Progetto: impianto rete illuminazione pubblica (1:1000);
  16. Progetto: impianto rete acque meteoriche (1:1000);
  17. Progetto: impianto rete fognaria (1:1000);
  18. Progetto: impianto rete Enel – acquedotto – irrigazione verde pubblico (1:1000);
  19. Progetto: impianto rete gas e rete telefonica (1:1000);
  20. Progetto: Relazione Impianti;
  21. Prontuario per la mitigazione ambientale (1:2000);
  22. Relazione geologica;
  23. Capitolato e preventivo sommario di spesa;
  24. Schema di convenzione;
  25. Studio di traffico e della viabilità per la realizzazione di un parco commerciale nel Comune di Rivoli Veronese, Studio Ing. de Beaumont, Ingegneria dei Trasporti s.r.l.;
- 2) di dare atto che agli allegati sub. 2) e sub 24) saranno apportate le modifiche conseguenti all'osservazione (eventualmente) approvata nel corso della presente seduta;
- 3) di dare atto che ai sensi dell'art.20, comma 12, della L.R. n°11/2004 e ss.m.i.,  
“..L'approvazione del piano comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di dieci anni, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabile dal comune per un periodo non superiore a cinque anni;
- 4) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 5, della L.R. n. 11/2004, il piano approvato è depositato presso la segreteria del Comune e dell'avvenuto deposito è data notizia mediante notifica a ciascun proprietario degli immobili vincolati;



COMUNE DI RIVOLI VERONESE  
Provincia di Verona

- 5) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20 comma 8 della L.R. n. 11/2004, il P.U.A. entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del provvedimento di approvazione;
- 6) di dare atto che la presente deliberazione non comporta impegni di spesa a carico del Comune.

Si propone l'immediata eseguibilità del presente provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

PARERI EX ART.49 D.Lgs 18/08/2000 nr. 267:

TECNICO - FAVOREVOLE - Mirco Campagnari

CONTABILE - NON NECESSITA



ALLEGATO ALLA PROPOSTA  
APPROVATA CON DELIBERA  
C.C. N° 22 DEL 18/08/2011



IL SEGRETARIO

AL COMUNE DI RIVOLI VERONESE

\*\*\*

COMUNE DI RIVOLI VERONESE
12 AGO. 2011
N. ...0007039...
Tit. ...X CL. 11...

**Oggetto: Delibera della Giunta comunale n. 42 del 11/07/2011 di adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica ai sensi dell'art. 19 della L.R. Veneto 23 aprile 2004, n. 11 "Parco Commerciale Rivoli".**

### OSSERVAZIONE

L'art. 11 delle norme tecniche di attuazione e l'art. 14 dello schema di convenzione prevedono che "il valore di perequazione dei diritti edificatori è stabilito nell'importo di 290,00 €/mq".

Si propone la determinazione del valore di perequazione dei diritti edificatori in base al valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili con piano attuativo approvato, quale sarà determinato dal regolamento comunale in materia di imposta comunale sugli immobili adottato ai sensi dell'art. 59, primo comma, lett. g) del decreto legislativo 15/12/1997, n. 446, a mente del quale il comune può determinare periodicamente e per zone omogenee i valori venali in comune commercio delle aree fabbricabili.

Tale criterio di determinazione è obiettivo e consente l'adeguamento normativo del valore di perequazione all'andamento mutevole del valore di mercato delle aree di piano.

Infatti, la stima attuale del valore venale non risulta corretta per l'intero periodo di efficacia del piano (dieci anni).

Per quanto esposto, si propongono le seguenti modifiche dell'art. 11 delle norme tecniche di attuazione (le proposte di modifica sono evidenziate *in corsivo*):

#### Art. 11 - Perequazione urbanistica

Il P.U.A. attua l'equa distribuzione, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dall'intervento, dei diritti edificatori riconosciuti dal piano e degli oneri derivanti dalla

realizzazione delle dotazioni territoriali, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Al fine di attuare l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i comparti, *il valore dei* minori diritti edificatori conseguenti alla localizzazione delle opere di urbanizzazione ed ai *vincoli di inedificabilità previsti dal piano viene ripartito* tra i soggetti attuatori in base alla rispettiva quota percentuale di superficie coperta massima rispetto alla superficie coperta massima di piano, *detrato il valore dei* minori diritti edificatori incidenti sul comparto stesso.

*Il valore di perequazione dei diritti edificatori corrisponde al valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili con piano attuativo approvato, quale determinato dal regolamento comunale in materia di imposta comunale sugli immobili.*

Il costo delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.A. viene ripartito tra i soggetti attuatori dei comparti in base alla rispettiva quota percentuale di superficie coperta massima rispetto alla superficie coperta massima di piano, salvo lo scomputo del contributo di cui all'art. 16 D.P.R. n. 380/2001.

Quote percentuali di superficie coperta massima, per comparto e per lotto				
Comparto	Lotto	Superficie fondiaria (mq)	Superficie coperta massima (mq)	%
A	1	49.518	28.473	47,90 %
	2	11.100	6.383	10,7 %
	3	3.646	2.096	3,5 %
<i>Totale comparto A</i>		<i>64.264</i>	<i>36.951</i>	<i>62,10 %</i>
B	4	15.027	6.415	10,80%
C	5	28.027	16.116	27,10%
<b>Totale P.U.A.</b>		<b>107.318</b>	<b>59.482</b>	<b>100%</b>

Si propone inoltre la seguente modifica dell'art. 14 dello schema di convenzione (le proposte di modifica sono evidenziate *in corsivo*):

#### ART. 14

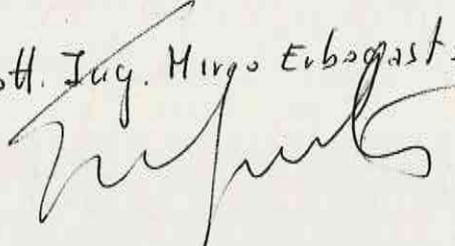
#### RIPARTIZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. Al fine di attuare l'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i comparti, *il valore dei* minori diritti edificatori conseguenti alla localizzazione delle opere di urbanizzazione ed ai *vincoli di inedificabilità previsti dal piano viene ripartito* tra i soggetti attuatori in base alla rispettiva quota percentuale di superficie coperta massima rispetto alla superficie coperta massima di piano, *detrato il valore dei* minori diritti edificatori incidenti sul comparto stesso.

Comparto	Lotto	Superficie territoriale e (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie coperta massima (mq)	%	Superficie strada, verde e pista cicloped.	Superficie coperta massima teorica (mq)	Minori diritti edificatori (mq)
<b>A</b>	<b>1</b>	58.185	49.518	28.473	<b>47,90 %</b>	8.667	33.456	- 4.983
	<b>2</b>	12.228	11.100	6.383	<b>10,7 %</b>	1.128	7.031	- 648
	<b>3</b>	3.646	3.646	2.096	<b>3,5 %</b>	0,00	2.096	0
<i>Totale comparto A</i>		<i>74.059</i>	<i>64.264</i>	<i>36.951</i>	<i>62,10 %</i>	<i>9.795</i>	<i>42.583</i>	<i>- 5.632</i>
<b>B</b>	<b>4</b>	16.848	15.027	6.415	<b>10,80%</b>	1.821	9.688	- 3.273
<b>C</b>	<b>5</b>	28.027	28.027	16.116	<b>27,10%</b>	0,00	16.116	0
<b>Totale P.U.A.</b>		<b>118.934</b>	<b>107.318</b>	<b>59.482</b>	<b>100%</b>	<b>11.616</b>	<b>68.387</b>	<b>- 8.905</b>

2. *Ai fini del presente articolo, il valore dei diritti edificatori corrisponde al valore venale in comune commercio delle aree fabbricabili con piano attuativo approvato, quale determinato dal regolamento comunale in materia di imposta comunale sugli immobili.*
3. Ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli interventi edilizi, ovvero della presentazione di domande o istanze volte alla formazione di altro titolo abilitante la realizzazione degli interventi edilizi, l'ufficio tecnico comunale determina l'importo da versare ai soggetti attuatori degli altri comparti, in applicazione del presente articolo.

Rivoli Veronese, li 10/08/2011

Dot. Ing. Mirco Eubagasto  




COMUNE DI RIVOLI VERONESE

Provincia di Verona

Deliberazione n° 22 del 18.08.2011

Oggetto: Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica denominato "Parco Commerciale Rivoli".  
Esame osservazioni ed approvazione.

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO  
F.to MIRCO CAMPAGNARI

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to BARTOLINI DOTT. MARCELLO

La presente è copia per uso amministrativo.

Copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'albo comunale on-line nell'apposita sezione del sito web [www.comune.rivoli.vr.it](http://www.comune.rivoli.vr.it) e affissa all'Albo Pretorio il giorno 23 AGO. 2011 per la durata di 15 giorni consecutivi.



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PECORARO DOTT. ROBERTO

La presente deliberazione è esecutiva per:

decorrenza termini ai sensi dell'art. 134, comma 3, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267, essendo trascorsi dieci giorni dalla su indicata data di inizio pubblicazione.

immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18/08/2000 n. 267.

li', 23 AGO. 2011



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PECORARO DOTT. ROBERTO