

COMUNE DI RIVOLI VERONESE (VR)

OSSERVAZIONI  
ALLA VARIANTE PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO 2022

CONTRODEDUZIONI - PARERE TECNICO

<b>COMUNE DI RIVOLI VERONESE</b>	
26 GEN. 2023	
N. ....	747
Tit. ....	12. Cl. .... 11

Il progettista  
Arch. Emanuela Volta



## OSSERVAZIONE N. 1

PROT. 0009917 del 29/12/2022

PROPONENTE: S.E.R.I.T. SRL

### ESTRATTO OSSERVAZIONE

---

L'Osservazione propone di apportare le seguenti modifiche alle norme tecniche:

- 1) Aumento del rapporto di copertura dall'attuale 40% al 50% mq/mq
- 2) Aumento dell'altezza dei fabbricati dagli attuali 10 m a 12 m
- 3) In caso di realizzazione di monolotto, viene richiesta la possibilità di utilizzare come modalità attuativa il Permesso di Costruire Convenzionato in luogo dell'attuale PUA.

### VALUTAZIONE TECNICA

---

Punto 1: Si considera la proposta valutabile positivamente in quanto compatibile con le possibilità attuative delle zone produttive localizzate nel Comune di Rivoli V.se.

L'aumento del rapporto di copertura comporta tuttavia una modifica normativa rispetto alla quale è necessario valutare la sostenibilità ambientale e il calcolo del plusvalore in termini di contributo perequativo, ai sensi del DPR n° 380/2011, art. 16, c.4, lett. d)ter e della DGC n° 16 del 30/07/2018 avente per oggetto: *"CRITERI PROCEDURALI E LINEE GUIDA SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004 RELATIVAMENTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ATTO DI INDIRIZZO ED APPROVAZIONE ALLEGATI"*. Si ritiene necessario pertanto definire il valore di perequazione attraverso la sottoscrizione di Accordo Pubblico/Privato specifico che definisca il plusvalore ai sensi della normativa statale, regionale e ai sensi delle deliberazioni comunali.

Punto 2: Si considera la proposta valutabile positivamente in quanto compatibile con le possibilità attuative delle zone produttive localizzate nel Comune di Rivoli V.se.

L'aumento dell'altezza del fabbricato comporta tuttavia una modifica normativa rispetto alla quale è necessario valutare la sostenibilità ambientale e il calcolo del plusvalore in termini di contributo perequativo, ai sensi del DPR n° 380/2011, art. 16, c.4, lett. d)ter e della DGC n° 16 del 30/07/2018 avente per oggetto: *"CRITERI PROCEDURALI E LINEE GUIDA SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004 RELATIVAMENTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI ATTO DI INDIRIZZO ED APPROVAZIONE ALLEGATI"*. Si ritiene necessario pertanto definire il valore di perequazione attraverso la sottoscrizione di Accordo Pubblico/Privato specifico che definisca il plusvalore ai sensi della normativa statale, regionale e ai sensi delle deliberazioni comunali.

Punto 3: Non si ritiene ammissibile la proposta presentata dalla Ditta, in quanto in contrasto con le disposizioni normative regionali, di cui si riporta estratto.

**Art. 18 bis – Interventi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali.**

1. Sono sempre ammessi in diretta attuazione degli strumenti urbanistici generali, anche in assenza dei piani attuativi dagli stessi richiesti, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui alle lettere a), b), c) e d), dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e quelli di completamento su parti del territorio già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Come da norma regionale, non si ritiene ammissibile inserire in normativa la possibilità di utilizzare il PdC convenzionato al posto del piano attuativo in ambiti che non risultino già dotati delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il PI inserisce la zona oggetto di variante come zona di espansione produttiva, pertanto sarà necessaria la predisposizione di un PUA in attuazione dell'intervento.

Si ricorda in alternativa la possibilità di utilizzare lo strumento del SUAP in variante al PI, ai sensi dell'art. 4 della LRV n° 55/2012, in attuazione dell'art. 8 del DPR 160/2010.

Si riporta l'articolo corrispondente della LRV n° 55/2012:

**Art. 4**

*Interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale*

1. Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni del presente articolo.

2. Ai fini di cui al comma 1 il responsabile SUAP, entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e successive modificazioni, e alle altre normative di settore.

3. Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente alla approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni. In caso di variante al piano di assetto del territorio intercomunale (PATI), fermo restando quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 6, in sede di conferenza di servizi va, altresì, acquisito il parere non vincolante dei comuni ricompresi nel PATI medesimo.

4. La conferenza di servizi, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, qualora necessario, valuta la sostenibilità ambientale degli interventi, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.

5. La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.

6. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento. In caso di variante al PATI, l'approvazione è effettuata dal comune sul cui territorio ricade l'intervento, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

*7. La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.*

In caso di attivazione della procedura prevista in variante, dovrà essere predisposto un progetto completo dell'intervento da approvare con autorizzazione unica. Il progetto dovrà tenere conto di tutti i pareri degli enti preposti ed essere sottoposto a procedura di valutazione di sostenibilità ambientale ai sensi della normativa vigente.

Da ultimo si rileva inoltre che il richiamo al possibile insediamento di un'attività logistica non risulta ad oggi ammissibile dalla normativa di zona, che prevede esclusivamente l'insediamento di nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari, con la possibilità di destinazione commerciale-direzionale, rimandando allo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione.

Come noto la destinazione "logistica" ad oggi non rientra nelle categorie funzionali del DPR 380/2001.

Il D.P.R. n. 380/2001 non reca precisi limiti alla possibilità di individuare categorie funzionali rilevanti ai fini della determinazione delle destinazioni d'uso ammesse e alla correlativa determinazione degli oneri di urbanizzazione, pertanto l'individuazione di una sub-funzione nell'ambito della destinazione produttiva rientra tra le possibilità per il Comune di disciplinare le destinazioni d'uso, prevedendo la possibilità di distinguere i diversi tipi di attività industriale o artigianale ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Ad oggi il Comune di Rivoli V.se all'interno della propria disciplina normativa non ha inserito la possibilità di realizzare attività di tipo logistico (sia commerciali che produttive), pertanto la nuova destinazione dovrebbe essere normata direttamente dal PI sulla base di specifici criteri localizzativi, ambientali e viabilistici, anche sulla base di specifiche richieste.

## **VALUTAZIONE FINALE**

A fronte delle precedenti valutazioni si propone di non accogliere in sede di approvazione della Variante adottata in data 28/10/2022, pur considerando ragionevoli e ammissibili alcune delle proposte enunciate.

Si propone pertanto di sviluppare le tematiche in una specifica variante puntuale da assoggettare ad accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004, in quanto le modifiche richieste, se inserite nella variante in corso andrebbero a modificare sostanzialmente i contenuti della variante adottata, relativa esclusivamente alla riattivazione di un'area al momento assoggettata all'art. 33 della LRV n° 11/2004 e smi.

In caso di inserimento di modifiche a quanto già adottato e pubblicato, anche ove si ritenesse legittima la rimeditazione delle scelte già compiute in sede di adozione, dovrebbe ritenersi necessaria la ripubblicazione della variante, perché sui suoi contenuti possa svilupparsi il contraddittorio.

Secondo consolidata giurisprudenza, infatti, *"la necessità di ripubblicazione del piano, dunque, viene ritenuta sussistere allorché, in un qualunque momento della procedura che porta alla sua approvazione, vi sia stata una sua rielaborazione complessiva, cioè un mutamento delle sue caratteristiche essenziali e dei criteri che alla sua impostazione presiedono (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 12 marzo 2009, n. 1477; id., 25 novembre 2003, n. 7782; cfr. anche la più recente Cons. Stato, sez. IV, 19 novembre 2018, n. 6484). Si tratta di orientamento seguito anche dalla giurisprudenza di prime cure, secondo la quale la necessità di ripubblicazione si impone allorché fra la fase di adozione e quella di approvazione siano*

*intervenuti mutamenti tali da determinare un cambiamento radicale delle caratteristiche essenziali del piano e dei criteri che presiedono alla sua impostazione (cfr., ex plurimis, T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 26 novembre 2018, n. 2677)" (Consiglio di Stato sez. IV, 13/11/2020, n. 7027). Il Consiglio di Stato ha, altresì, evidenziato che "debba escludersi che si possa parlare di rielaborazione complessiva del piano, quando, in sede di approvazione, vengano introdotte modifiche che riguardano la disciplina di singole aree o singoli gruppi di aree (Cons. Stato, sez. IV, 19 novembre 2018, n. 6484, cit. supra); in altri termini, l'obbligo de quo non sussiste nel caso in cui le modifiche consistano in variazioni di dettaglio che comunque ne lascino inalterato l'impianto originario, quand'anche queste siano numerose sul piano quantitativo ovvero incidano in modo intenso sulla destinazione di singole aree o gruppi di aree (cfr. T.A.R. Lombardia, Brescia, sez. I, 8 maggio 2017, n. 614; T.A.R. Campania, Salerno, sez. I, 8 maggio 2017, n. 880)" (Consiglio di Stato sez. IV, 13/11/2020, n. 7027 cit.)".*

Si propone pertanto di concludere l'iter approvativo già attivato, per approvare la variante adottata, rimandando a una successiva fase la riattivazione di una nuova variante tematica che definisca nello specifico:

- Il contributo perequativo legato al plusvalore dell'intervento richiesto, in termini di aumento della superficie coperta e di aumento dell'altezza ammissibile;
- Le destinazioni d'uso ampliate alla possibilità di insediamento di attività logistiche
- La corretta procedura da attivare in caso di utilizzo dello strumento dello Sportello Unico Attività Produttive in variante al PI, sulla base delle possibilità operative date dalla normativa.

Si ritiene che una corretta procedura che consenta di coniugare interesse pubblico e privato, in una procedura trasparente e concertata, possa portare a una conclusione favorevole dell'iter pianificatorio per l'area, permettendo una ridefinizione di funzioni e previsioni stereometriche da verificare ai sensi della normativa attraverso la verifica della sostenibilità ambientale delle stesse.

Verona,

li 19/01/2023

Arch. Emanuela Volta



