

X E. Canova / Prospero  
VARIANTE PI



AL SINDACO DEL COMUNE DI VERONA  
Sig. Flavio Tosi

All'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott. Francesco Marchi

AL DIRIGENTE DEL COORDINAMENTO  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE DEL  
COMUNE DI VERONA  
Arch. Mauro Grison  
Via Pallone, 9  
37121 VERONA



SINDACO

Oggetto: Scheda Norma n. 208 del Piano degli Interventi - Richiesta di rimodulazione

In riferimento alla richiesta in oggetto già presentata a codesto rispettabile ufficio in data 07/02/2014 Protocollo Generale n. 0036414 dal sottoscritto NICOLIS MORENO presidente del consiglio di amministrazione della ditta NICO. FER S.r.l. in qualità di soggetto attuatore e procuratore speciale della proprietà,

VISTO CHE:

- La scheda norma n. 208, come approvata ed allegata all'accordo già sottoscritto con l'Amministrazione Comunale con atto n. [redacted] di Rep. del Notaio Gianaugusto Fantin in data 20/11/2013, ha per oggetto la trasformazione urbanistica di un'area per la realizzazione di edifici con destinazione d'uso interamente residenziale;
- la grave situazione economica che si protrae ormai da lungo tempo e che ha colpito più di altri il settore edilizio ha profondamente mutato il mercato immobiliare a tal punto che le condizioni nelle quali ha preso avvio la richiesta di trasformazione urbanistica e che ha portato la definizione della scheda norma n. 208 sono così cambiate che ora le previsioni in essa contenute risultano fuori dal mercato;
- il Piano degli Interventi prevede che in corrispondenza di detto ambito territoriale, già ora caratterizzato da un elevato traffico veicolare per la presenza dell'incrocio tra due importanti arterie stradali quali sono la S.S. 12, Via Ca' di Cozzi e V.le Caduti del Lavoro, si realizzi un nodo stradale ancor più importante con il posizionamento a sud-ovest del parcheggio scambiatore della filo tranvia e l'innesto dello svincolo del Passante Nord, Traforo delle Torricelle, regolando gli innesti con una grande rotatoria;

- la destinazione residenziale prevista dalla scheda norma è la meno indicata per questo luogo che diverrà uno dei più importanti nodi stradali della città, tanto più che il previsto raccordo con il Passante Nord divide l'ambito territoriale in due parti per cui tutto il verde si verrà a trovare da un lato e le residenze dall'altro, impedendo così che con la vegetazione si possa realizzare una barriera di separazione tra l'intenso traffico veicolare e le abitazioni;
- Il Consiglio Comunale con deliberazione n. 5 del 23/01/2014 ha approvato il "*Documento del Sindaco*" avviando le procedure per la rimodulazione delle previsioni del Piano degli Interventi in vigore;
- la richiesta in oggetto per la rimodulazione della scheda norma n. 208, presentata dal sottoscritto soggetto attuatore, ai cui contenuti si rimanda allegandone copia, prevede sostanzialmente: l'inversione tra le due aree del verde e della "Concentrazione Volumetrica", un lieve incremento della SUL e soprattutto una destinazione d'uso urbanisticamente consona al sito qual è quella commerciale;
- della SUL richiesta (mq. 2'180) la parte da destinare a **superficie di vendita è limitata a mq. 1'200** e pertanto, essendo inferiore a mq. 1'500, è insediabile in tutto il territorio comunale senza essere subordinata alle verifiche da parte del comune delle condizioni dettate dalla Legge Regionale sul commercio n. 50 del 2012;
- la rotatoria per risolvere il nodo stradale, di cui si è detto, rappresenta un'importante opera pubblica tra quelle necessarie alla realizzazione della filo tranvia tanto che il Comune ha avviato il procedimento per l'esproprio dell'area di sedime con l'invio alla proprietà della relativa comunicazione anch'essa allegata in copia alla presente;
- **il sottoscritto soggetto attuatore dispone di un finanziamento per l'esecuzione a proprio carico e spese della suddetta rotatoria stradale** proposta come opera perequativa nella medesima richiesta di rimodulazione della scheda norma in oggetto;
- il sottoscritto soggetto attuatore si rende disponibile a dare l'opera pubblica compiuta in ogni sua parte anche se l'importo dei lavori dovesse eccedere il "*contributo di sostenibilità*" determinato in base all'art. 157 delle N.T.O. del P.I. considerando l'eccedenza, opere di urbanizzazione per l'attuazione dell'intervento edilizio oggetto della scheda norma;
- **la disponibilità di detto finanziamento per realizzare l'opera pubblica è vincolato alla definizione del relativo accordo con il Comune di Verona entro e non oltre il 28 febbraio 2015 pena la decadenza del finanziamento stesso;**
- nel suddetto Documento del Sindaco è previsto che: "*Per quanto concerne le opere pubbliche e di interesse pubblico, ivi comprese le grandi opere da realizzarsi sul territorio, il loro iter approvativo potrà essere anche anticipato rispetto all'adozione di variazioni*

**al Piano degli Interventi, per garantire l'accesso ad eventuali finanziamenti pubblici e/o privati: si fa riferimento ad esempio al sistema filo tranviario, ..."**

**SOLLECITA**

pertanto l'avvio delle procedure di concertazione per poter giungere nel più breve tempo alla definizione di un accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 sulla base delle richieste contenute nell'istanza di rimodulazione della scheda norma n. 208 in oggetto e

**CHIEDE**

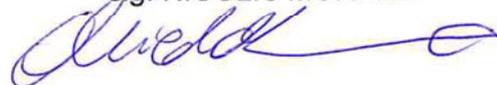
di valutare la possibilità di anticipare l'iter di approvazione di tale accordo rispetto alla variante del Piano degli Interventi, secondo i criteri stabiliti nel "Documento del Sindaco" e su riportati, per scongiurare la perdita del finanziamento già destinato all'esecuzione dell'opera pubblica con conseguente grave danno per l'interesse pubblico.

Certi di un sollecito riscontro dato il preminente interesse pubblico delle proposte ivi contenute e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento si coglie l'occasione per porgere i più cordiali saluti.

Verona, 12 novembre 2014

Il rappresentante del Consiglio di Amministrazione  
della NICO. FER S.r.l.

sig. NICOLIS MORENO



**Allegati:**

- copia della proposta di rimodulazione delle scheda norma n. 208;
- copia della lettera di avvio del procedimento di espropriazione dell'area di sedime della rotatoria stradale



**Comune  
di Verona**

**PIANIFICAZIONE TERRITORIALE**

**Ricevuta di Protocollo**

**Verona, 07/02/2014**

Si attesta che presso il protocollo generale del Comune di Verona è stato presentato il seguente documento:

n. prot. 0036414 data 07/02/2014 9.06.58

- mittente: NICO.FER SRL
- oggetto: RICHIESTA RIMODULAZIONE SCHEDA NORMA 208
- uffici di destinazione: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il Funzionario

Comune di Verona  
Piazza Bra, 1  
Tel. 045 8077111  
Fax. 045 8066483  
www.comune.verona.it  
Codice Fiscale e Partita IVA 00215150236

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
VIA PALLONE 9  
37121 VERONA

**OGGETTO: Richiesta di rimodulazione della scheda norma n. 208**

Con riferimento all' Accordo definitivo di pianificazione ex art.6 L.R. n.11 del 23.04.2004 reg. Uff. Verona Uno al n. 20987 il 26/11/2013, trascritto a Verona al n. 39111 R.G. e al n. 26698 R.P. e alla procura speciale protocollata al Comune di Verona al n. 259174, il 25/09/2013, conferitagli dal Sig. Dalle Aste Luigi Gaetano

Il sottoscritto Sig. Nicolis Moreno, in qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione della ditta Nico. Fer. s.r.l., con sede in [REDACTED] e soggetto attuatore nell'accordo definitivo di pianificazione relativo alla scheda n. 208

**CHIEDE**

Di rimodulare i contenuti della scheda in oggetto, in quanto non più attuali e al di fuori delle richieste del mercato immobiliare, a causa della grave situazione economica che attraversa il mercato immobiliare stesso, a livello internazionale ed anche nel nord-est Italiano, del quale Verona fa parte.

Attualmente, la scheda norma, prevede la realizzazione di mq 1850 di SUL a destinazione d'uso residenziale, in una posizione di una viabilità di alta percorrenza, inadatta a tale destinazione.

L'ambito della scheda è infatti interessato da esproprio per la realizzazione di una grande rotatoria, sulla quale confluisce il traffico della SS 12, che proviene da Verona verso Trento, quello da Parona (Valpolicella), verso il centro città, ed il traffico proveniente dalla zona Ovest di Verona (Borgo Milano), dal ponte del Saval, .

Tale richiesta di rimodulazione della scheda, prevede il cambio di destinazione d'uso della SUL, da residenziale, a commerciale, media struttura di vendita, con superficie di vendita

inferiore a 1.500 mq, in particolare in questo caso, sono previsti 1.200 mq di superficie di vendita.

L'ambito è attualmente suddiviso in due aree, dalla previsione di una bretella, che si stacca dalla rotonda, sviluppandosi verso ovest.

La rimodulazione della scheda, che mantiene inalterati i tratti stradali, rotonda e bretella, prevede invece, la collocazione nell'area di concentrazione volumetrica nel lotto a nord, ubicando il verde di mitigazione, nel lotto a sud.

Tale richiesta, che risulta soddisfare le esigenze di mercato necessarie alla proprietà, risulta sicuramente più coerente, proponendo in una zona di alta percorrenza, una destinazione commerciale, sicuramente più congrua con l'aspetto urbanistico locale.

Il soggetto attuatore, Nico fer s.r.l., procuratore speciale della proprietà Dalle Aste Luigi Gaetano, a fronte di un contributo di sostenibilità, che nella destinazione d'uso commerciale, potrebbe essere quantificato in circa € 250.000/300.000, **si impegna a realizzare, per conto del soggetto pubblico, la rotatoria di Via C' di Cozzi, indicata nel progetto della viabilità del traforo delle Torricelle e nel progetto del filobus sistema di trasporto pubblico di tipo filoviario.**

In tal modo, il soggetto attuatore, andrebbe ad impegnarsi per una somma ben superiore al contributo di sostenibilità, compensando in tal modo, il vantaggio ottenuto dal cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale.

**Si allega alla presente la nuova proposta di scheda norma.**

Verona, lì 29/01/2014

Per Nico. Fer s.r.l.

Moreno Nicolis



# SCHEMA PROGETTUALE

**legenda**

	Perimetro Ambito
	Edifici da mantenere
	Accessi all'Araa
	Parcheggio Pubblico
	VS - Verde Servizi
	Verde di mitigazione
	Area Concentrazione Volumetrica
	Viabilità di progetto
	Percorso ciclo - pedonale di progetto
	Area via cimitero per allargamento stradale



# CARATURE URBANISTICHE

ST *	10.700 mq n°6
Classe Perequativa	
U1 - Abitativi	0 mq
U2 - Commerciali	2.180 mq
U3 - Terziari	0 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
<b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>	<b>2.180 mq</b>
N. Piani Fuori terra	max n.4
VS	min. 50%

\* Il valore della Superficie Territoriale è intesa al netto di quella soggetta ad esproprio secondo la variante 305/2010 - Traforo delle Torricelle

# MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato	X
PUA	

# DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

## DIRETTIVE:

1. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

## PRESCRIZIONI:

2. L'ambito di intervento deve essere ridotto a quello evidenziato nella presente scheda e l'edificazione deve essere concentrata nella parte Nord-Ovest del lotto fuori dalla fascia di rispetto della futura rotatoria funzionale all'infrastruttura prevista dalla Variante 305 - Traforo delle Torricelle con accesso da via S. Rocco
3. Nella parte Sud-Est dell'ambito dovrà essere prevista riforestazione con vincolo di inedificabilità



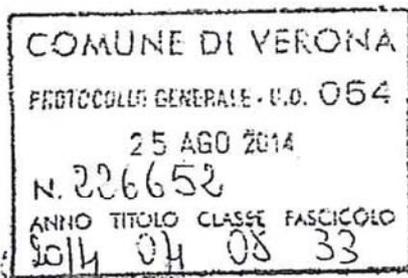
# PIANO DEGLI INTERVENTI

APPROVATA CON D.C.C. N° 91 DEL 23 / 12 / 2011

# ATO 2 REPERTORIO 208

SCHEDA NORMA

Box  
1124  
14  
0



Verona, 25 agosto 2014

RACC. A.R.

Al Sig./Alla Sig.ra/Spett.le  
**DALLE ASTE LUIGI GAETANO**  
VIA SAN ROCCO, 1  
37125 VERONA VR

**OGGETTO:** Realizzazione del "Sistema di trasporto pubblico di tipo filoviario per la città di Verona". Comunicazione di:

- avvenuta dichiarazione di pubblica utilità dell'opera (ex art. 17, comma 2, D.P.R. 327/2001<sup>1</sup>);
- avvio di procedimento di emanazione provvedimento ex art. 22 D.P.R. 327/2001.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17, comma 2, D.P.R. 327/2001, si comunica che in data 14.08.2014, è divenuto efficace l'Accordo di programma sottoscritto il 09.07.2014 da questo Comune e da A.M.T. S.p.A. e ratificato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 45 del 23.07.2014.

L'approvazione di detto Accordo di programma comporta (ai sensi degli art. 34 D.Lgs. 267/2000, art. 12 D.P.R. 327/2001, art. 24 L.R.V. 27/2003 ed art. 7 L.R.V. 11/2004) l'imposizione, sui beni interessati dall'opera indicata in oggetto, del vincolo preordinato all'esproprio/all'asservimento e la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera stessa, per la cui realizzazione si rende necessario, in particolare, **espropriare** il/i bene/i catastalmente intestato/i a Lei/Codesto/a Ente/Società ed identificato/i precisamente come segue:

N. Ditta	Ditta	Foglio	Mapp.	Sup. (mq.)	Sup. espr. (mq.)*
106/094	Dalle Aste Luigi Gaetano	106	17	13904	730

(\*) salvo risultanze di frazionamento

E' possibile prendere visione della relativa documentazione presso lo scrivente **Servizio Espropri** (Palazzo Barbieri - Piazza Bra, 1 - Piano IV - Stanze n.ri C415 - C417, nei giorni da lunedì a venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 13.00, eventualmente previo appuntamento telefonico al n. 045/8077670 o via e-mail all'indirizzo [Espropri@comune.verona.it](mailto:Espropri@comune.verona.it). Tale documentazione è, altresì, consultabile in internet - Portale Comune di Verona - Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio - Accordi di Programma - Sistema di trasporto pubblico di tipo filoviario per la città di Verona ([http://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a\\_id=38181](http://portale.comune.verona.it/nqcontent.cfm?a_id=38181)).

<sup>1</sup> D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Sarà, inoltre, possibile fornire allo scrivente Servizio Espropri, entro il termine di **giorni 30** dal ricevimento della presente, ogni elemento utile alla stima del valore da attribuire al/ai bene/i sopra identificato/i, ai fini della determinazione dell'indennità di esproprio.

Alla presente comunicazione farà seguito la notifica di un provvedimento con il quale verrà determinata l'indennità provvisoria di esproprio e contestualmente disposta l'acquisizione dei suddetti beni immobili. Pertanto, con la presente si comunica, altresì, ai sensi e per gli effetti degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990, l'avvio del procedimento diretto all'emanazione del provvedimento di cui all'art. 22 D.P.R. 327/2001, rendendo noto, a tal fine, quanto segue:

- Amministrazione ed Ufficio competente: Comune di Verona - Servizio Espropri.
- Oggetto del procedimento: emanazione ed esecuzione del provvedimento di cui all'art. 22 D.P.R. 327/2001, ossia emanazione del decreto di esproprio, in base alla determinazione urgente della indennità di espropriazione, e sua esecuzione mediante l'immissione nel possesso dei beni interessati.
- Responsabile del procedimento: dott.ssa Daniela Bertoncelli, responsabile del Servizio Espropri.
- Ufficio presso il quale si può prendere visione ed estrarre copia della relativa documentazione: Servizio Espropri, come più sopra indicato.
- Termine entro il quale è possibile, eventualmente, inviare al succitato Servizio Espropri (anche a mezzo fax al n. 045/8077607) osservazioni e documenti pertinenti all'oggetto del procedimento: **giorni 30** decorrenti dal ricevimento della presente comunicazione.

Si precisa, peraltro, che questo Comune, effettuate le necessarie valutazioni, si riserva la possibilità di emanare, in sostituzione del succitato provvedimento ex art. 22, il provvedimento ex art. 22-bis, il quale, oltre a determinare l'indennità provvisoria di esproprio, dispone, non l'acquisizione, ma l'occupazione degli immobili interessati. In tal caso, l'acquisizione degli immobili stessi verrà disposta con ulteriore successivo provvedimento.

Nel caso in cui l'intestatario catastale degli immobili sopra descritti non ne avesse più la proprietà, lo stesso intestatario è tenuto (ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 327/2001) a darne comunicazione allo scrivente Servizio nel suddetto termine di gg. 30, indicando altresì, ove ne fosse a conoscenza, il nuovo proprietario, o comunque fornendo copia degli atti in Suo possesso utili a ricostruire le vicende degli immobili medesimi.

Si rende noto, infine, ai sensi dell'art. 3 L. 241/1990, che avverso la citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 45/2014 di approvazione dell'Accordo di programma può essere proposto ricorso al T.A.R. Veneto (ai sensi del D.Lgs. 104/2010) ovvero ricorso straordinario al Presidente della Repubblica (ai sensi del D.P.R. 1199/1971) entro, rispettivamente, 60 e 120 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Nel restare a disposizione per eventuali chiarimenti, si porgono distinti saluti.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO ESPROPRI  
(Dott.ssa Daniela Bertoncelli)

Comune di Verona  
Servizio Espropri  
Piazza Bra, 1 - 37121 VERONA  
Tel. 045/8077670-8077272 - Fax 045/8077607  
E-Mail [Espropri@comune.verona.it](mailto:Espropri@comune.verona.it) [www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
[protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

