



Comune di
NOGAROLE ROCCA

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 29

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" CONVENZIONATA IN DATA 20/02/2017 REP n° 108720 RACC. n° 24548 E MODIFICATA/INTEGRATA IN DATA 12/01/2021 REP n° 1522 RACC. n° 1370

L'anno **duemilaventidue** il giorno **ventisette** del mese di **aprile** a seguito regolari inviti, la GIUNTA COMUNALE, composta dai signori:

Trentini Luca	SINDACO	P
Mazzucato Marco	VICE-SINDACO	P
Brisighella Marco	ASSESSORE	P
Martini Elisa	ASSESSORE	P
Sandrini Sara	ASSESSORE	P

Presenti:	5
Assenti:	0

Si è riunita nella solita sala adunanze.

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale **Corsaro Francesco**.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sindaco assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale a discutere e deliberare sulla proposta di deliberazione il cui testo è riportato nei fogli allegati.

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" CONVENZIONATA IN DATA 20/02/2017 REP n° 108720 RACC. n° 24548 E MODIFICATA/INTEGRATA IN DATA 12/01/2021 REP n° 1522 RACC. n° 1370

LA GIUNTA COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione relativa all'oggetto e ritenuta la stessa meritevole di approvazione integrale senza modificazioni;

Richiamate le disposizioni di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed in particolare l'articolo 48;

Richiamato lo Statuto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 26 aprile 2004, esecutiva ai sensi di legge;

Richiamato il "Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi", approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 140 del 30 dicembre 2010, esecutiva ai sensi di legge;

Visto l'allegato parere favorevole reso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica in ordine alla regolarità tecnica del presente provvedimento;

Con votazione favorevole unanime, resa nelle forme di legge,

DELIBERA

Di approvare l'allegata proposta di deliberazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.

Successivamente con separata votazione unanime, la Giunta Comunale,

DELIBERA

Di dichiarare il presente provvedimento, con separata ed unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000, stante la necessità di ridurre le tempistiche di conclusione dell'iter di variante urbanistica connesso a rilevanti interessi socio-occupazionali associati all'area in argomento, nonché l'urgenza di intraprendere il monitoraggio delle emissioni acustiche al fine di dare pronta attuazione ad eventuali misure di mitigazione ambientale, a beneficio dei residenti limitrofi all'ambito urbanistico di interesse. Il Sindaco propone l'adozione della seguente deliberazione alla Giunta Comunale:

OGGETTO: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" CONVENZIONATA IN DATA 20/02/2017 REP n° 108720 RACC. n° 24548 E

MODIFICATA/INTEGRATA IN DATA 12/01/2021 REP n° 1522 RACC. n° 1370**IL SINDACO**

Premesso:

- ▶ che il Comune di Nogarole Rocca è dotato di P.R.G. con relativo Regolamento Edilizio e Norme di Attuazione approvato con deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 4616 del 07/08/1992, e sue successive modifiche, varianti ed integrazioni;
- ▶ che con propria deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18/05/2005, esecutiva ai sensi di legge, in adeguamento al parere del Dirigente Regionale della direzione Urbanistica e Beni Ambientali n. 333826 del 06/05/2005, è stata definitivamente approvata la variante parziale al P.R.G. n. 21 con le relative Norme di Attuazione, in adeguamento al P.A.Q.E., che prevedeva, tra l'altro, un'area vasta di espansione produttiva a sud del territorio comunale, denominata "Porta della Città";
- ▶ che con deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 27/02/2008, esecutiva ai sensi di legge, è stato adottato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Porta della Città";
- ▶ che l'Amministrazione Provinciale con deliberazione di Giunta n. 81 del 07/05/2009, esecutiva ai sensi di legge, recependo il verbale della Commissione V.I.A. n. 217 del 27/03/2009, ha espresso parere favorevole al P.P.I.P. "Porta della Città", così come adottato, con proprie prescrizioni;
- ▶ che il Comune di Nogarole Rocca con deliberazione di Consiglio n. 25 del 14/04/2010, esecutiva ai sensi di legge, recependo i pareri V.A.S. Regionale e V.I.A. Provinciale, fatte salve le prescrizioni imposte da altri Enti, approvava definitivamente il suddetto P.P.I.P.;
- ▶ che il Responsabile dell'Area Tecnica con propria determinazione n. 41 del 17/02/2011 ha incaricato l'Ing. Sparesotto Mirco di Verona, iscritto nell'elenco dei collaudatori Regionali, quale collaudatore delle opere di urbanizzazione del P.P.I.P. in oggetto;
- ▶ che con deliberazione di Giunta Comunale n. 86 del 02/10/2013, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la 1° variante al P.P.I.P. denominato "Porta della Città";
- ▶ che con deliberazione di Giunta Comunale n. 21 del 27/03/2014, esecutiva ai sensi di legge, è stata approvata la 1° variante al P.P.I.P. in oggetto il cui fascicolo, costituito da n. 37 elaborati tra relazioni e grafici, comprendeva anche l'allegato U12/V (schema di convenzione);
- ▶ che lo schema di convenzione, nella sua versione definitiva, adeguato con tutti i riferimenti anagrafici e catastali, è stato approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 85 del 01/10/2014, dando mandato al responsabile dell'Area Tecnica di intervenire per conto del Comune alla sottoscrizione dell'atto notarile;
- ▶ che le ditte lottizzanti in data 07/05/2014 prot. n. 47625 hanno presentato alla Commissione V.I.A. Provinciale, la richiesta di proroga della V.I.A., precedentemente approvata con deliberazione di Giunta Provinciale n. 81 del 07/05/2009;

- ▶ che la Commissione V.A.S. Regione Veneto, con nota prot. n. 37 del 26/02/2014, aveva dichiarato la non assoggettabilità alla procedura V.A.S. della variante n.1 al P.P.I.P. in oggetto;
- ▶ che la Provincia di Verona con deliberazione di Giunta n. 53 del 03/04/2015, esecutiva ai sensi di legge, recependo i verbali della Commissione V.I.A. n. 393 del 26/11/2014 e n. 402 del 13/03/2015, ha espresso parere favorevole, con prescrizioni, alla proroga della V.I.A. precedentemente rilasciata, fissando la nuova scadenza al 07/05/2019;
- ▶ che, in data 20/02/2017 è stata rogata, dall'~~Avv.~~ dal notaio Castellani avv.to Gregorio, coadiutore del Notaio Ruggero Piattelli del Collegio di Verona, la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Nogarole Rocca ed i soggetti privati attuatori, che hanno rilasciato al Comune di Nogarole Rocca fideiussioni assicurative a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- ▶ che, a conclusione dell'iter amministrativo per la definizione del nuovo innesto dalla strada Provinciale n. 3 al P.P.I.P., con determinazione n. 173/18 del 24/01/2018, la competente Commissione V.I.A. della Provincia di Verona ha escluso dalla procedura di valutazione di impatto ambientale l'istanza avente ad oggetto: *“Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica – Porta della Città Variante in accoglimento alle prescrizioni di cui alla D.G.P. n. 081 del 7 maggio 2009 – Opere stradali pubbliche a supporto dell'intervento “Porta della Città”*“ nel Comune di Nogarole Rocca (VR), con le prescrizioni (oggetto di apposito atto di preventivo recepimento da parte del Consorzio) che vengono qui appresso trascritte: *“1) Viene prescritta la sottoscrizione di apposito accordo Pubblico/Privato, finalizzato a prevedere prima della fase del collaudo della lottizzazione, la riqualificazione e la sistemazione mediante risagomatura ed allargamento della carreggiata stradale esistente, per il tratto compreso tra la rotatoria succitata verso sud “Via Colombare” fino all'innesto con la strada di lottizzazione “Via del Lavoro”; 2) Prima della fase del collaudo viene prescritto un monitoraggio delle emissioni acustiche che interessano l'asse viario sul lato nord della Mediana S.P. 3, a partire dalla rotonda di San Leonardo fino al confine con gli impianti sportivi esistenti. Tale monitoraggio, da condurre in contraddittorio con A.R.P.A.V. ed il Comune, è finalizzato alla verifica della necessità di realizzare eventuali barriere fonoassorbenti in caso fossero ritenute necessarie dagli Enti competenti. 3) Entro sei mesi dal rilascio dei certificati di agibilità degli edifici previsti nella c.d. prima fase, in contraddittorio con A.R.P.A.V. ed il Comune istante, è prescritto un monitoraggio delle emissioni acustiche da svolgersi sulle abitazioni interessate dagli incrementi previsti per poterli meglio definire e per individuare di conseguenza precise ed efficaci misure di mitigazione, declinabili nella realizzazione di barriere acustiche posizionate in prossimità delle strade presso i ricettori interessati dai superamenti, oppure, in riferimento all'art.6, comma 2 del D.P.R. 142/2004, in misure atte a garantire all'interno dei ricettori residenziali un valore di 40 dB(A) in periodo notturno a finestre chiuse”*;
- ▶ che, con comunicazione del 12/11/2018, il Consorzio Porta della Città ha ribadito, proprio in relazione alla realizzazione dei *“lavori extra-ambito di intervento – riqualificazione mediante risagomatura ed allargamento della carreggiata stradale della strada pubblica denominata Via Colombare, dalla rotatoria denominata del Serraglio fino all'innesto con l'intersezione con Via del Lavoro”*, la propria *“disponibilità, che in quanto occorra qui si conferma, manifestata [...] in sede di procedura di screening V.I.A. avanti la Provincia di Verona con propria nota del 29.11.2017, ed oggetto di recepimento mediante prescrizione n. 1) da parte della Commissione V.I.A. con determinazione conclusiva n. 173/18 del 24.1.2018”*;
- ▶ che il collaudatore delle opere di urbanizzazione del P.P.I.P., ing. Mirco Sparesotto, iscritto all'albo Regionale dei collaudatori Tecnici al n° 986 ed incaricato dal Responsabile del Procedimento con determinazione n° 41 del 17/02/2011, ha prodotto in data 17/12/2018 il collaudo parziale in corso d'opera del P.P.I.P. *“PORTA DELLA CITTA”*;

- ▶ che il Comune di Nogarole ed il Consorzio Porta della Città, hanno raggiunto un accordo, sulla realizzazione dei lavori extra ambito, di cui alla determinazione n. 173/18 del 24/01/2018, della competente Commissione V.I.A. della Provincia di Verona, che è stato recepito con Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 27/02/2019;
- ▶ che alla presenza del Segretario Comunale dott. Massimo Di Marco in data 13/03/2019 Rep. 2535, è stato sottoscritto dalle parti il suddetto accordo pubblico/privato;
- ▶ che i lottizzanti hanno richiesto alla Commissione V.I.A. della Provincia di Verona ulteriore proroga in data 27/05/2019 prot. 28761;
- ▶ che le ditte: Vailog Srl, Parolini Giannantonio S.pa, Immobiliare Tekne Srl e Service Center Catullo Srl, proprietarie di parte delle aree inserite all'interno del comparto urbanistico "Porta della Città" hanno presentato al protocollo del Comune in data 14/03/2019 n. 2932, richiesta di variante n 2 al P.P.I.P. in oggetto, ai sensi dell'art. 20, comma 14, della L.R. n. 11 del 23/04/2004, corredata dai relativi elaborati tecnici a firma dell'arch. Luciano Zanolli di Villafranca, successivamente integrati con nota del 10/05/2019 prot. n. 5328;
- ▶ che con deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 25/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante n. 2 al P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" presentata in data 14/03/2019 prot. 2932 ed integrata in data 10/05/2019 prot. n. 5328, che prevedeva in particolare:
 - a) l'aggiornamento alla data di presentazione delle proprietà dei singoli lotti, come risultanti all'ufficio del territorio;
 - b) la modifica delle percentuali delle destinazioni d'uso, assentite all'interno del P.P.I.P. con parere V.I.A. della Provincia di Verona del 07/05/2009 prorogato al 07/05/2019, come segue:
 - Produttivo-Logistico, S.F. MQ. 647.303,50 - S.C. MQ. 258.921,00;
 - Commerciale, S.F. MQ. 32.092,50 - S.C. MQ. 12.837,00;
 - Direzionale – Servizi, S.F. MQ. 41.400,00 - S.C. MQ. 10.350,00;e la conseguente redistribuzione delle destinazioni d'uso ammissibili sui singoli lotti dei firmatari la variante in oggetto, con le modalità previste all'art. 5 della convenzione del 20/02/2017 Rep. 108720 Racc. 24548, rimanendo invariate le percentuali già assentite sugli altri lotti, come evidenziato nella Tav. U07V, allegata alla richiesta di variante;
 - c) la possibile formazione di lotti minimi della superficie non inferiore a mq. 10.000, con il vincolo dell'accesso dalla viabilità esistente di piano;
- ▶ che con Determinazione della Provincia di Verona n. 3519 del 12/11/2019 è stata estesa la validità fino al 7 maggio 2024 del giudizio favorevole di compatibilità ambientale espresso con Delibera di Giunta Provinciale n. 81 del 07 maggio 2009, relativo al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Porta della Città di Nogarole Rocca", istanza presentata dal Consorzio Porta della Città di Nogarole Rocca;
- ▶ che il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca con sede legale in Via San Faustino, 6 a Mozzecane (VR), ha attivato in data 25/11/2019 prot. provinciale n. 63142, integrato da documentazione acquisita con prot. provinciale n. 63787 del 27/11/2019, il procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale della variante parziale n. 2 dell'intervento denominato "Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica, "Porta della Città";
- ▶ che il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca con sede legale in Via San Faustino, 6 a Mozzecane (VR), ha richiesto in data 12/12/2019 protocollo regionale n. 538056 il parere della Commissione regionale VAS per la Verifica di Assoggettabilità per la Variante parziale n. 2 al PPIP "Porta della Città", ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;

- ▶ che con nota prot regionale n. 4461 del 07/01/2020, acquisita agli atti del Comune con prot. 171 del 08/01/2020, è stata richiesta al Comune la trasmissione di eventuali osservazioni di carattere ambientale, riscontrata mediante nota comunale n. 564 del 16/01/2020;
- ▶ che con nota prot. provinciale n. 2866 del 17/01/2020 la Provincia di Verona ha dato comunicazione a questo Comune e ai soggetti competenti in materia ambientale dell'istanza relativa all'intervento, ai sensi dell'art. 19, c. 3, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i, e di avvio del procedimento ad oggetto «Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca – Intervento nel comune di Nogarole Rocca (VR) – “Variante parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato “Porta della Città”»;
- ▶ che, a seguito di convocazione del Comitato Tecnico V.I.A. (prot. provinciale n. 3075 del 20/01/2020), in data 24/01/2020 si è svolta la seduta valida come conferenza istruttoria nella quale, a cura del proponente, è stato descritto l'intervento ed è stato illustrato lo studio preliminare ambientale e lo studio del traffico e di impatto viabilistico;
- ▶ che l'Amministrazione Comunale, in previsione della prossima conclusione dell'urbanizzazione delle aree a destinazione produttiva ricomprese nel Piano Regionale P.A.Q.E., con Delibera di Giunta Comunale n. 105 del 20/11/2019, esecutiva ai sensi di legge, ha formulato atti di indirizzo al Responsabile della competente Direzione per l'acquisizione di uno studio per la verifica della sostenibilità viabilistica su tutto il territorio comunale ed intercomunale, anche al fine di fornire un ulteriore contributo nella predisposizione degli elaborati del Piano di Assetto del Territorio, affinché si possano valutare eventuali nuove previsioni viabilistiche e, in particolare, la possibilità di prevedere una sistemazione stradale maggiormente sicura e funzionale al P.U.A. “Porta della Città”, rispetto all'esistente;
- ▶ che l'Amministrazione Comunale, a seguito di approfondito esame della documentazione allegata all'istanza assoggettabilità a valutazione d'impatto ambientale della “Variante parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato “Porta della Città”, mediante Deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 26/02/2020, ha approvato le seguenti osservazioni, formulate ai sensi dell'art. 19, comma 4, del D. Lgs. 152/2016, quali prescrizioni vincolanti finalizzate alla riduzione degli impatti ambientali, rispettivamente legati alle emissioni in atmosfera e delle emissioni rumorose e precisamente:
 - *riconfigurazione dell'intersezione tra la SP3 e via Alcide de Gasperi passando dall'attuale innesto a “T” ad un sistema rotatorio del diametro esterno di 50 metri con ampliamento della sede stradale di Via Mediana per il tratto strettamente necessario ad accogliere la corsia in direzione ovest di uscita dalla rotatoria, come dettagliatamente illustrato nello studio trasportistico succitato;*
 - *protezione acustica dell'abitato di Pradelle prospiciente la SP3 mediante l'immediata realizzazione di una barriera antirumore lungo il tratto della SP3 - lato Pradelle -, che si estenda dalla rotatoria di San Leonardo fino all'altezza del sottopasso di Via Binalunga, come dettagliatamente illustrato nello studio trasportistico succitato;*
- ▶ che con parere motivato VAS n. 41 del 17 aprile 2020, la Regione Veneto ha espresso parere di non assoggettare a procedura V.A.S. la Variante parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “Porta della Città” nel Comune di Nogarole Rocca, subordinatamente alla messa in atto di alcune prescrizioni di carattere ambientale;
- ▶ che con determinazione n. 1842/20 del 29/07/2020, acquisita al protocollo comunale n. 7469 in data 04/08/2020, il dirigente dell'Area funzionale Servizi in Campo Ambientale della Provincia di Verona ha escluso, con condizioni ambientali, la procedura di valutazione di impatto ambientale

l'istanza avente ad oggetto: "Variante Parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato "Porta Della Città" in Comune di Nogarole Rocca (VR)", dando atto della non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale;

- ▶ che con comunicazione prot. 10104 del 12/10/2020, il Consorzio Porta della Città ha trasmesso una propria proposta di atto unilaterale d'obbligo, sostituito successivamente mediante note acquisite ai prott. 10329 e 10351 in data 16/10/2020 relativo alla progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, dell'intervento di razionalizzazione ed adeguamento dell'intersezione a raso tra la S.P. n. 3 "Mediana" e Via A. De Gasperi;
- ▶ che con deliberazione di Giunta Comunale n. 93 del 16/10/2020, esecutiva ai sensi di legge, l'Amministrazione Comunale, a fronte degli obblighi unilaterali assunti dal Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca, ha approvato la "Variante parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato "Porta della Città"" in ragione del superamento delle criticità evidenziate in fase di adozione della variante in argomento e successivamente richiamate nel procedimento di screening VIA;
- ▶ che in data 12/01/2021 è stata stipulata una convenzione modificativa/integrativa della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.P.I.P. "Porta della Città" stipulata con atto del Notaio dottor Gregorio Castellani di Verona n. 1.522 di repertorio e n. 1.370 di raccolta, registrata a Verona il 01.02.2021 al n. 2746 Serie 1T e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Verona il 01.02.2021 n. R.G. 3381 e n. R.P. 2466, per l'attuazione della Variante parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato "Porta della Città";
- ▶ Che le ditte Parolini Giannantonio S.pa, Service Center Catullo S.r.l. ed Immobiliare Tekne S.r.l., proprietarie delle aree inserite del lotto n. 1 all'interno del comparto urbanistico "Porta della Città" hanno presentato mediante SUAP (rif. Pratica 02485590232-30122020-1635 Prot. 262863 del 30-12-2020) e acquisita al protocollo comunale n. 13368 del 31/12/2020, "Richiesta di Variante n° 3 ai sensi dell'articolo 20 comma 13 e 14 della L.R. n.11 del 23 aprile 2004", corredata dai relativi elaborati tecnici a firma dell'arch. Luciano Zanolli di Villafranca, successivamente integrata in data 09/02/2021 ed in data 22/02/2021 dallo Schema di convenzione aggiornato e dalla revisione di alcuni elaborati grafici, risultando, la documentazione presentata costituita da:
 - 1) Istanza di approvazione di variante di PPIP ai sensi dell'articolo 20, comma 14, L.R. 11/2004;
 - 2) Tav. U02A - Inquadramento catastale attuale – scala 1:2000
 - 3) Tav. U02V - Inquadramento catastale di variante – scala 1:2000
 - 4) Tav. U06V - Inquadramento territoriale aggiornato – scala 1:5000
 - 5) Tav. U07A - Progetto urbanistico attuale – scala 1:2000
 - 6) Tav. U07V - Progetto urbanistico di variante – scala 1:2000
 - 7) N.T.A. di P.P.I.P. variante
 - 8) Relazione generale
 - 9) Schema aggiornato convenzione modificativa/integrativa della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.I.I.P. denominato "Porta Della Città" e successiva modifica/integrazione"
- ▶ che il Responsabile del Procedimento con nota n. 2490 del 09/03/2021 trasmetteva al Sindaco ed alla Giunta Comunale la pratica per gli adempimenti di competenza, notiziando il progettista sull'esito favorevole dell'istruttoria, per quanto attiene gli aspetti urbanistici e normativi;

- ▶ che con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 10/03/2021, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante n. 3 al P.P.I.P. "Porta della Città" presentata mediante SUAP (rif. Pratica 02485590232-30122020-1635 Prot. 262863 del 30-12-2020) e acquisita al protocollo comunale n. 13368 del 31/12/2020, corredata dai relativi elaborati tecnici a firma dell'arch. Luciano Zanolli di Villafranca, successivamente integrata in data 09/02/2021 ed in data 22/02/2021 dallo Schema di convenzione aggiornato e dalla revisione di alcuni elaborati grafici, risultando, la documentazione presentata costituita da:
 - 1) Istanza di approvazione di variante di PPIP ai sensi dell'articolo 20, comma 14, L.R. 11/2004;
 - 2) Tav. U02A - Inquadramento catastale attuale – scala 1:2000
 - 3) Tav. U02V - Inquadramento catastale di variante – scala 1:2000
 - 4) Tav. U06V - Inquadramento territoriale aggiornato – scala 1:5000
 - 5) Tav. U07A - Progetto urbanistico attuale – scala 1:2000
 - 6) Tav. U07V - Progetto urbanistico di variante – scala 1:2000
 - 7) N.T.A. di P.P.I.P. variante
 - 8) Relazione generale
 - 9) Schema aggiornato convenzione modificativa/integrativa della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.I.I.P. denominato "Porta Della Città" e successiva modifica/integrazione"

- ▶ che la suddetta variante, prevede in particolare:
 - a) l'aggiornamento dell'attuale situazione relativamente alle proprietà dei singoli lotti;
 - b) la modifica delle percentuali delle destinazioni d'uso, assentite all'interno del P.P.I.P. con ultimo parere V.I.A. della Provincia di Verona di cui alla determinazione n° 1842/20 del 29/07/2020, come segue:
 - Attività Produttiva logistica ST 667.303,50 mq di cui SUL 266.921,40 mq di superficie coperta;
 - Attività Commerciale ST 32.092,50,00 mq di cui SUL 12.837,00 mq di superficie coperta e SdV 6.418,50 mq di superficie di vendita;
 - Attività Centri Servizi ST 21.400,00 mq di cui SUL 5.350,00 mq di superficie coperta;e la conseguente redistribuzione delle destinazioni d'uso ammissibili sui singoli lotti dei firmatari la variante in oggetto, con le modalità previste all'art. 5 della convenzione del 20/02/2017 Rep. 108720 Racc. 24548, rimanendo invariate le percentuali già assentite sugli altri lotti, come evidenziato nella Tav. U07V, allegata alla richiesta di variante;
 - c) la possibile formazione di lotti minimi della superficie non inferiore a mq. 10.000, con il vincolo dell'accesso dalla viabilità esistente di piano;

- ▶ che la presente variante è stata presentata ai sensi degli artt. 28 L.U. n. 1150 del 17/08/1942, degli artt. 61, 62, 63 della L.R. n. 61 del 27/06/1985, degli artt.19 comma 2, lett. "m", art. 20 comma 14 ed art. 21 comma 4 della L.R.V. n. 11 del 23/04/2004, nonché ai sensi dell'art. 18 della convenzione urbanistica stipulata in data 20/02/2017, dal notaio Castellani avv.to Gregorio, coadiutore del Notaio Ruggero Piattelli del Collegio di Verona;

- ▶ che detta variante, come risulta anche dalla citata tavola U07V, non comportando variazione alle destinazioni d'uso dei lotti n. 2, 3, 4, 5, 6 e 7, non incide sulle proprietà della ditta Verona Porta Sud S.r.l., restando quindi per quest'ultima confermato quanto convenuto con l'originaria convenzione urbanistica e, per quanto previsto nella scrittura privata tra lottizzanti del 20/06/2017, già trasmessa dalla suddetta Società ed agli atti del Comune di Nogarole Rocca in data 10/10/2017;

- ▶ che in fase di adozione della variante in argomento è precisato che l'eventuale creazione di lotti della superficie minima di mq. 10.000,00 gli stessi devono avere l'accesso diretto dalle piazzole a

lato della viabilità principale, od in prossimità delle stesse, riservando al responsabile del procedimento, nella valutazione dei progetti di nuova edificazione che verranno presentati, di negare l'autorizzazione in caso di accesso al lotto, seppur dalle piazzole sopra citate, tramite tracciati tortuosi;

- ▶ che le modifiche introdotte con la variante proposta e che si esplicitano essenzialmente nella trasposizione di mq. 20.000 da destinazione direzionale a destinazione produttiva-logistica, ovvero nell'incremento di 3.000 mq di superficie coperta, derivante dal diverso rapporto di copertura riferito alla destinazione direzionale (25%) e alla destinazione produttiva-logistica (40%), impongono all'Amministrazione di valutare il progetto tenendo conto della necessità di garantire il corretto inserimento dell'insediamento nel contesto urbanistico e garantendo l'aderenza allo strumento generale del quale è attuazione;
- ▶ che l'Amministrazione ritiene prioritario che ogni intervento urbanistico sia supportato da un idoneo sistema viario che, oltre ad inserirsi coerentemente con il sistema esistente, sia adeguato alle funzionalità di accesso ed uscita dal comparto urbanistico scongiurando e prevenendo il rischio di pericoli per la sicurezza stradale e senza arrecare pregiudizio alle zone residenziali preesistenti;
- ▶ che, l'Amministrazione ribadisce la necessità che i soggetti attuatori diano concretizzazione agli interventi di adeguamento infrastrutturale per l'accesso/deflusso al comparto urbanistico interessato al fine di garantire una maggior sicurezza agli utenti in transito;
- ▶ che l'Amministrazione, anche in relazione alla vicinanza del lotto 1 oggetto di variante all'abitato della Frazione di Pradelle, ritiene necessario che vengano prontamente realizzati idonei interventi volti a contenere l'inquinamento acustico prodotto dal traffico veicolare transitante sull'asse viario della Mediana S.P. 3, a partire dalla rotonda di San Leonardo fino all'altezza del sottopasso di Via Binalunga, ovvero misure di mitigazione delle emissioni conseguibili con la costruzione di efficaci barriere acustiche fonoassorbenti posizionate in prossimità della S.P. 3, lungo il tratto di interesse, a protezione acustica della zona residenziale;
- ▶ che è pervenuta a questo Comune con prot. 3218 del 31/03/2021 l'Osservazione di carattere ambientale nella quale, a fronte dell'ipotesi dei residenti di un incremento di emissioni acustiche generate dall'aumento di traffico pesante, è sollecitata la realizzazione di una barriera antirumore in fregio alla SP3 a protezione della porzione dell'abitato di Pradelle;
- ▶ che in data 28/04/2021 con prot. 4161 è stata trasmessa a mezzo SUAP al Professionista Incaricato e direttamente alle ditte Proponenti l'Osservazione di cui al punto precedente;
- ▶ che il Proponente, Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca, ha richiesto in data 30/04/2021 protocollo regionale n. 200325 il parere della Commissione regionale VAS per la Verifica di Assoggettabilità a VAS per la Variante Parziale n. 3 al P.P.I.P. "Porta della Città", ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006;
- ▶ che con nota prot regionale n. 217196 del 11/05/2021, acquisita agli atti del Comune con prot. 4699 del 12/05/2021, è stata richiesta al Comune dall'unità organizzativa Commissioni VAS-Vinca della Regione Veneto la trasmissione di dati e documenti relativi al procedimento, comprendenti le informazioni attinenti alle eventuali osservazioni di carattere ambientale;
- ▶ che in data 08/07/2021, prot. 6904, è stata riscontrata la richiesta di cui al punto precedente, completa della tabella di sintesi delle osservazioni/controdeduzioni, unitamente all'Osservazione

pervenuta a questo Comune con prot. 3218 del 31.03.2021 e al parere di coerenza del valutatore, richiesto con prot. 6875 del 07/07/2021 ed acquisito al prot. di 6894 del 08/07/2021;

- ▶ che con nota prot regionale n. 331756 del 23/07/2021, acquisita agli atti del Comune con prot. 7386 in pari data, l'unità organizzativa Commissioni VAS-Vinca della Regione Veneto ha dato "Avviso di pubblicazione del parere della Commissione Regionale per la VAS del 13 Luglio 2021 rinviata e conclusa il 20 Luglio 2021";
- ▶ che il suddetto Parere Motivato VAS n. 181 del 13 luglio 2021, nella parte rinviata al 20 luglio 2021, ad oggetto "Verifica di Assoggettabilità a VAS per la "Variante Parziale n. 3 al P.P.I.P. denominato «Porta della Città» – Comune di Nogarole Rocca (VR)»" affermando che la variante *non determina effetti significativi sull'ambiente*, si esprime quale non assoggettabilità alla procedura V.A.S, a condizione che vengano ottemperate le seguenti prescrizioni:
 1. *devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazione previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;*
 2. *devono essere ottemperate le indicazioni, raccomandazioni e/o prescrizioni contenute nel parere reso dall'Autorità ambientale (Consorzio di Bonifica Veronese);*
 3. *in fase di attuazione di ambiti posti in prossimità dei corsi d'acqua, si rimanda comunque all'obbligatorio rispetto e alla piena applicazione di quanto previsto dalle vigenti norme di polizia idraulica;*
 4. *in fase di attuazione degli interventi edilizi previsti, alla succitata Autorità ambientale dovranno essere trasmesse, per la preventiva valutazione, le opere di compensazione idraulica;*
 5. *devono essere recepiti gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale dando atto che non sono state riconosciute all'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:*
 - A. *non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;*
 - B. *ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;*
 - C. *siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 41 del 17/04/2020 della Commissione Regionale VAS.*
- ▶ che il predetto Parere Motivato VAS n. 181 del 13 luglio 2021 precisa che il rispetto delle prescrizioni in esso contenute "va garantito dall'Amministrazione Comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione";
- ▶ che in data 30/09/2021 con prot. 9755 è stata trasmessa da questo Comune ai Proponenti una richiesta di aggiornamento circa l'esito all'eventuale richiesta all'Ente provinciale competente di valutazione preliminare per l'individuazione della procedura da avviare, ovvero l'attivazione e/o lo sviluppo del procedimento di verifica di assoggettabilità a valutazione di impatto ambientale, dando atto che nella Delibera di adozione della Variante in argomento è precisato "che prima dell'approvazione della variante in argomento i richiedenti dovranno produrre tutti i pareri di competenza spettanti agli altri Enti" e considerato che l'approvazione delle precedenti Varianti al medesimo piano urbanistico è stata supportata dall'esito del procedimento della Provincia di Verona relativo all'assoggettabilità alla procedura di valutazione di impatto ambientale,

esplicitato mediante determinazione del Dirigente dell'Area funzionale Servizi in Campo Ambientale;

- ▶ che, a seguito di convocazione del Comitato Tecnico V.I.A. del 08/10/2021, pervenuto al prot. 9875 del 05/10/2021, ha preso avvio ed è stata rinviata la discussione del parere sull'istanza acquisita al prot. provinciale n. 40503 del 03/08/2021 e successivamente integrata, relativa alla valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., ad oggetto: “Variante Parziale n. 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato “Porta Della Città” in comune di Nogarole Rocca (VR)”;
- ▶ che, in riscontro alla nota di richiesta osservazioni pervenuta con prot. 11245 del 08/11/2021, con prot. 11510 del 12/11/2021 è stata trasmessa alla Provincia di Verona – Settore Ambiente - l'osservazione di cui al prot. 3218 del 31/03/2021, chiedendo di prendere in considerazione l'opportunità di condurre, a carico del soggetto proponente, un'ulteriore campagna di misurazioni fonometriche, individuando per la stessa un momento a breve termine, comunque intermedio rispetto a quella già prescritto “entro sei mesi dal rilascio dei certificati di agibilità degli edifici previsti nella c.d. prima fase”, richiamato da ultimo negli allegati alla Determinazione della Provincia di Verona n. 3519/19, al fine di anticipare eventualmente la messa in atto di misure di mitigazione, ovvero la realizzazione delle suddette barriere acustiche;
- ▶ che, a seguito di convocazione del Comitato Tecnico V.I.A. del 10/02/2021, pervenuto al prot. 12379 del 07/12/2021, è ripresa la discussione del parere sull'istanza acquisita al prot. provinciale n. 40503 del 03/08/2021 e successivamente integrata, relativa alla valutazione preliminare ai sensi dell'art. 6 comma 9 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i., ad oggetto: “Variante Parziale n. 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato “Porta Della Città” in comune di Nogarole Rocca (VR)” nella quale è stata data evidenza alle integrazioni volontarie del Proponente trasmesse alla Provincia di Verona in data 25/11/2021 in risposta alle Osservazioni del Comune, in cui è compresa la disponibilità alla realizzazione di una campagna di monitoraggi sullo stato di fatto a seguito della messa in esercizio del primo lotto e dei prossimi lotti da elaborare *in contraddittorio con il Comune di Nogarole Rocca ed A.R.P.A.V., avente come focus d'indagine le aree prospicienti la S.P. n. 3 così come richiamate nelle osservazioni e segnalazioni pervenute sull'adozione della variante in oggetto* e la disponibilità all'apposizione di barriere fonoassorbenti;
- ▶ che in data 20/12/2021 con prot. 12842 è pervenuta dalla Provincia di Verona riscontro alla suddetta istanza ex art. 6 comma 9 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., quale atto conclusivo del procedimento ambientale di competenza provinciale, in cui è comunicato che il Comitato Tecnico V.I.A., nel corso della seduta del 10/12/2021, ad unanimità ha condiviso il parere proposto, ossia che l'intervento in oggetto non sia da sottoporre alla procedura secondo la normativa V.I.A. con le raccomandazioni riportate nella relazione istruttoria del verbale n. 141, evidenziando, che il parere espresso è condizionato al rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti provvedimenti di compatibilità ambientale, comprensive della campagna di monitoraggio acustico e del traffico, da effettuarsi tenendo in considerazione quanto specificato nel suddetto parere istruttorio;
- ▶ che, nello specifico, la proposta di parere contenuta nel verbale n. 141, riporta quanto segue: “*è emerso che la variante avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso non comporta impatti significativi negativi e pertanto non deve essere sottoposta a valutazione di impatto ambientale, fermo restando che dovranno essere rispettate nei progetti in Variante al P.P.I.P. tutte le raccomandazioni e prescrizioni individuate in tutti i precedenti provvedimenti di compatibilità ambientale di VIA e di VAS. Tale esito è condizionato dalla proposta pervenuta dalla ditta di*

effettuare, anche alla luce delle osservazioni pervenute dai residenti in via San Francesco, in via Don Giovanni Calabria e via delle Compagnie, una campagna di monitoraggi nell'immediatezza e da ripetersi al termine di un periodo di 12 mesi delle emissioni acustiche – da svolgersi su tutte le abitazioni dell'intorno – per poterle meglio definire e per individuare di conseguenza precise ed efficaci misure di mitigazione, declinabili nella realizzazione di barriere acustiche posizionate in prossimità delle strade presso i ricettori interessati, non solo sul "lato Pradelle" oppure, in riferimento all'art.6, comma 2 del D.P.R. 142/2004, in misure atte a garantire all'interno dei ricettori residenziali un valore di 40 dB (A) in periodo notturno a finestre chiuse. Ferme le prescrizioni contenute nei precedenti provvedimenti di compatibilità ambientale come già sopra evidenziato, si condivide la proposta della ditta in base alla quale tale campagna di monitoraggio acustico e del traffico dovrà essere iniziata entro il 28.02.2022 in contraddittorio con il Comune di Nogarole Rocca ed A.R.P.A.V."

- ▶ che, con nota pervenuta al prot. comunale n. 1780 del 21/02/2022, Consorzio Porta della Città – Nogarole Rocca:
 - richiama gli impegni assunti nell'ambito dell'accordo pubblico-privato approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 18 del 27 febbraio 2019, in ottemperanza alle prescrizioni contenute nella determinazione dirigenziale della Provincia di Verona n. 173 del 24/01/2018, quindi, in particolare l'impegno ad eseguire monitoraggi delle emissioni acustiche finalizzati alla verifica della necessità e all'eventuale realizzazione di barriere fonoassorbenti in caso fossero ritenute necessarie dagli Enti competenti;
 - conferma la disponibilità ad effettuare la campagna acustica sullo stato di fatto riportata nelle integrazioni volontarie trasmesse alla Provincia di Verona in data 25/11/2021, quindi avente come focus d'indagine le aree prospicienti la S.P. n. 3 (via San Francesco, via Don Giovanni Calabria e via delle Compagnie) così come richiamate nelle osservazioni e segnalazioni acquisite nell'ambito dei procedimenti amministrativi ed ambientali relativi alla variante in argomento;
 - conferma altresì di farsi parte attiva, per quanto e nella misura di competenza, per "individuare di conseguenza precise ed efficaci misure di mitigazione" che dovessero risultare necessarie, anche in eventuale ed anticipata esecuzione del sopraccitato accordo pubblico-privato;
- ▶ che con Atto Unilaterale d'Obbligo, acquisito al prot. 4086 del 20/04/2022, il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca, ha precisato gli obblighi che assume, relativamente all'esecuzione delle campagne di misurazioni fonometriche, nonché ha esplicitato gli impegni conseguenti all'esito di dette misurazioni;
- ▶ che l'Amministrazione Comunale, a fronte degli obblighi unilaterali aggiuntivi assunti con il suddetto Atto dal Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca, ritiene che la "Variante parziale n. 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato "Porta della Città"" possa essere approvata come da elaborati e contenuti riportati nel dispositivo, in ragione al contemperamento delle Osservazioni di valenza ambientale pervenute a questo Comune, condiviso dai competenti Enti, nella tutela dell'interesse primario di evitare possibili effetti negativi sulla salute della popolazione residente e sulle condizioni ambientali del territorio comunale dovuti all'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno;

Ricordato che ai sensi degli artt. 74, 75 e seguenti del c.c., nonché dell'art. 78, comma 2, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, i componenti della Giunta Comunale devono astenersi in forza del principio costituzionale di imparzialità e trasparenza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 97 della Costituzione, dal prendere parte alla discussione ed alla votazione della presente deliberazione, nel caso che la stessa riguardi interessi propri o di loro parenti ed affini fino al IV° grado;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

Vista la L.R. n. 61 del 27/06/1985;

Vista la L.R. n. 11 del 23/4/2004;

Visto l'art. 18 della convenzione del 20/02/2017 Rep. n° 108720 Racc. n° 24548;

Visto il D. Lgs n. 267 del 18/08/2000;

PROPONE

- 1) Di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) Di accettare gli impegni assunti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo pervenuto dal Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca, acquisito al prot. 4086 del 20/04/2022, che allegato al presente provvedimento ne forma parte integrante, formale e sostanziale,
- 3) Di ritenere che l'interesse dedotto dall'Osservazione di carattere ambientale di cui al prot. 3218 del 31/03/2021 sia meritevole di tutela e, pertanto, tale Osservazione può essere accolta nella parte e con le modalità prescritte nell'atto conclusivo del procedimento ambientale di competenza provinciale (prot. 12842 del 20/12/2021 e relativo verbale n. 141) e attraverso gli impegni assunti dal Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca con il sopraccitato Atto Unilaterale d'Obbligo prot. 4086 del 20/04/2022;
- 4) Di approvare la variante n. 3 al P.P.I.P. "Porta della Città" presentata mediante SUAP (rif. Pratica 02485590232-30122020-1635 Prot. 262863 del 30-12-2020) e acquisita al protocollo comunale n. 13368 del 31/12/2020, corredata dai relativi elaborati tecnici a firma dell'arch. Luciano Zanolli di Villafranca, successivamente integrata in data 09/02/2021 ed in data 22/02/2021 dallo Schema di convenzione aggiornato e dalla revisione di alcuni elaborati grafici, risultando, la documentazione presentata costituita da:
 - 1) Istanza di approvazione di variante di PPIP ai sensi dell'articolo 20, comma 14, L.R. 11/2004;
 - 2) Tav. U02A - Inquadramento catastale attuale – scala 1:2000
 - 3) Tav. U02V - Inquadramento catastale di variante – scala 1:2000
 - 4) Tav. U06V - Inquadramento territoriale aggiornato – scala 1:5000
 - 5) Tav. U07A - Progetto urbanistico attuale – scala 1:2000
 - 6) Tav. U07V - Progetto urbanistico di variante – scala 1:2000
 - 7) N.T.A. di P.P.I.P. variante
 - 8) Relazione generale
 - 9) Schema aggiornato convenzione modificativa/integrativa della convenzione urbanistica per l'attuazione del P.I.I.P. denominato "Porta Della Città" e successiva modifica/integrazione"che formano parte integrante, formale e sostanziale del presente atto ma che allo stesso non si allegano in quanto agli atti dell'ufficio tecnico comunale, tranne lo schema aggiornato della convenzione modificativa/integrativa;
- 5) Di specificare che la variante in oggetto, prevede in particolare:
 - a) l'aggiornamento dell'attuale situazione relativamente alle proprietà dei singoli lotti;
 - b) la modifica delle percentuali delle destinazioni d'uso, assentite all'interno del P.P.I.P. con ultimo parere V.I.A. della Provincia di Verona di cui alla determinazione n° 1842/20 del 29/07/2020, come segue:
 - Attività Produttiva logistica ST 667.303,50 mq di cui SUL 266.921,40 mq di superficie coperta;

- Attività Commerciale ST 32.092,50,00 mq di cui SUL 12.837,00 mq di superficie coperta e SdV 6.418,50 mq di superficie di vendita;
 - Attività Centri Servizi ST 21.400,00 mq di cui SUL 5.350,00 mq di superficie coperta;
 - e la conseguente redistribuzione delle destinazioni d'uso ammissibili sui singoli lotti dei firmatari la variante in oggetto, con le modalità previste all'art. 5 della convenzione del 20/02/2017 Rep. 108720 Racc. 24548, rimanendo invariate le percentuali già assentite sugli altri lotti, come evidenziato nella Tav. U07V, allegata alla richiesta di variante;
- c) la possibile formazione di lotti minimi della superficie non inferiore a mq. 10.000, con il vincolo dell'accesso dalla viabilità esistente di piano;
- 6) Di precisare che l'eventuale creazione di lotti della superficie minima di mq. 10.000,00 gli stessi devono avere l'accesso diretto dalle piazzole a lato della viabilità principale, od in prossimità delle stesse, riservando al responsabile del procedimento, nella valutazione dei progetti di nuova edificazione che verranno presentati, di negare l'autorizzazione in caso di accesso al lotto, seppur dalle piazzole sopra citate, tramite tracciati tortuosi.
- 7) Di prendere atto, ai sensi dell'art. 21, comma 2, della L.R. 11/2004, che la delimitazione dell'ambito del P.P.I.P. in oggetto, come rappresentato sulla Tav. U02V, non subisce variazioni;
- 8) Di prendere atto del parere motivato VAS n. 181 del 13 luglio 2021, nella parte rinviata al 20 luglio 2021, comunicato a questo Comune con prot. 7386 del 23/07/2021, con cui la Regione Veneto ha espresso parere di non assoggettare a procedura V.A.S. la Variante parziale n. 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato "Porta della Città" nel Comune di Nogarole Rocca, subordinatamente alla messa in atto di alcune prescrizioni affinché l'intervento sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica;
- 9) Di prendere atto del Parere del Comitato Tecnico V.I.A. della Provincia di Verona reso nella seduta del 10/12/2021 (verbale n.141), pervenuto a questo Comune con prot. 12842 del 20/12/2021, che esclude, condizionatamente al rispetto delle prescrizioni contenute anche nei precedenti provvedimenti di compatibilità ambientale, la procedura di valutazione di impatto ambientale dell'istanza ex art. 6 comma 9 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. avente ad oggetto: "Variante Parziale n. 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica P.P.I.P. denominato "Porta Della Città" in comune di Nogarole Rocca (VR)";
- 10) Di specificare che, al fine del perseguimento dell'interesse primario di evitare possibili effetti negativi dovuti all'introduzione di rumore nell'ambiente abitativo o nell'ambiente esterno tale da provocare fastidio o disturbo al riposo ed alle attività umane, pericolo per la salute umana, deterioramento dell'ambiente abitativo o dell'ambiente esterno o tale da interferire con le legittime fruizioni degli ambienti stessi, e, più in generale, allo scopo di evitare possibili effetti negativi sulla salute della popolazione residente e sulle condizioni ambientali del territorio comunale, i valori di riferimento ai fini della valutazione della necessità di realizzazione delle misure di mitigazione sono da individuare nei valori più restrittivi tra quelli stabiliti nell'ambito dei procedimenti autorizzativi a carattere ambientale, ovvero 40 dB (A) in periodo notturno a finestre chiuse, quelli (diurni e notturni) derivanti dalla "Classificazione acustica del territorio comunale" approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 28 aprile 2011 e quelli derivanti dalla vigente normativa in tema di inquinamento acustico;
- 11) Di autorizzare il Responsabile dell'Area Tecnica a depositare, entro 5 giorni dall'approvazione, la "Variante Parziale n. 3 al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica "Porta Della Città"

presso la Segreteria del Comune, per la durata di 15 giorni, e che dell'avvenuta pubblicazione deve esserne data notizia alle ditte proponenti, mediante comunicazione scritta, ed ai cittadini mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio on line;

- 12) Di dare mandato al Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica, di sottoscrivere, in forma di atto pubblico, a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la Convenzione modificativa/integrativa, con facoltà di apportare le eventuali modifiche o integrazioni non sostanziali che si rendessero necessarie nell'interesse dell'Amministrazione Comunale o secondo quanto previsto da eventuali disposizioni normative o regolamentari approvate prima del presente provvedimento;
- 13) Di comunicare il presente provvedimento al responsabile dell'area Affari Generali e Finanziari ed al responsabile dell'area Tecnica e Demografica per gli adempimenti conseguenti.
- 14) Di comunicare il presente provvedimento ai capigruppo consiliari, contestualmente alla pubblicazione all'albo pretorio on-line, ai sensi dell'articolo 125 del decreto legislativo n. 267/2000.
- 15) Di dichiarare il presente provvedimento, con separata ed unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – ultimo comma – del decreto legislativo n. 267/2000, stante la necessità e l'urgenza di ridurre le tempistiche di conclusione dell'iter di variante urbanistica connesso a rilevanti interessi socio-occupazionali associati all'area in argomento, nonché l'urgenza di intraprendere il monitoraggio delle emissioni acustiche al fine di dare pronta attuazione ad eventuali misure di mitigazione ambientale, a beneficio dei residenti limitrofi all'ambito urbanistico di interesse.

I pareri, qualora espressi, sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge secondo quanto previsto dal D.Lgs 267/2000 art. 49 e art.147Bis sulla proposta numero 33 del 27-04-2022 ed allegati alla presente deliberazione.

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" CONVENZIONATA IN DATA 20/02/2017 REP n° 108720 RACC. n° 24548 E MODIFICATA/INTEGRATA IN DATA 12/01/2021 REP n° 1522 RACC. n° 1370

REGOLARITA' TECNICA

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO
INTERESSATO
a norma del T.U.E.L. 267/00

Sulla proposta di deliberazione su citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere Favorevole di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa”;*

*per la motivazione indicata con nota:

Data 27-04-22

Il Responsabile del servizio
F.to Avanzi Cristina

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Letto, approvato e sottoscritto

IL SINDACO
F.to Trentini Luca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

IL Segretario Comunale
F.to Corsaro Francesco

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i;e norme collegate; Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 29 del 27-04-2022

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" CONVENZIONATA IN DATA 20/02/2017 REP n° 108720 RACC. n° 24548 E MODIFICATA/INTEGRATA IN DATA 12/01/2021 REP n° 1522 RACC. n° 1370

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione fino al 20-05-2022 con numero di registrazione all'albo on-line 286 in conformità all'articolo 124, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

COMUNE DI NOGAROLE ROCCA li
05-05-2022

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Allegato alla deliberazione

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 29 del 27-04-2022

Oggetto: APPROVAZIONE VARIANTE PARZIALE N. 3 AL P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" CONVENZIONATA IN DATA 20/02/2017 REP n° 108720 RACC. n° 24548 E MODIFICATA/INTEGRATA IN DATA 12/01/2021 REP n° 1522 RACC. n° 1370

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio on-line del Comune, senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa è DIVENUTA ESECUTIVA ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18.8.2000, n. 267.

COMUNE DI NOGAROLE ROCCA li

IL RESPONSABILE DELL' ESECUTIVITÀ
(nominativo indicato nel certificato di firma digitale)

(La firma, in formato digitale, è stata apposta sull'originale del presente atto ed è conservato presso gli archivi informatici del Comune ai sensi del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.)

Copia analogica di documento informatico conforme alle vigenti regole tecniche art.23 del D.Lgs 7/3/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate.

IL FUNZIONARIO INCARICATO

ATTO UNILATERIALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto sig. Parolini Francesco, nato a Bussolengo (VR), il 30.04.1989, domiciliato per la carica presso la sede sociale, nella sua qualità di Presidente del “**Consorzio Urbanistico Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca**”, con sede in Mozzecane (VR), Via S. Faustino, 9, P.IVA: 03398710230, a ciò debitamente autorizzato,

premesse:

- che in data 30.12.2020 (prot. n. 13368) Service Center Catullo S.r.L., con la sottoscrizione anche delle società Tekne S.r.l. e Parolini Giannantonio S.p.A., ha presentato, per il tramite dell'Arch. Luciano Zanolli di Villafranca di Verona (VR), richiesta di variante parziale n. 3 al P.P.I.P. Porta della Città;
- che detta variante ha oggetto, oltre all'aggiornamento dell'assetto proprietario dei lotti ricompresi nel P.P.I.P., ed alla riduzione del c.d. lotto minimo a mq. 10.000,00, il cambio della sub-destinazione d'uso (da Centro Servizi a Produttivo Logistica) insediabile nell'ambito della porzione di lotto 1 di proprietà della suddetta società proponente, porzione questa peraltro di dimensione (mq. 23.264,00 ca.) inferiore al 2% della superficie fondiaria dell'ambito del P.P.I.P.;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. 12 del 10.03.2021, previo esito favorevole della relativa istruttoria tecnica, la predetta variante n. 3 è stata adottata così come presentata;
- che con parere motivato della Commissione Regionale V.A.S. n. 181 del 13.07.2021, la predetta variante è stata ritenuta non assoggettabile a V.A.S., fermo il necessario rispetto delle prescrizioni ivi riportate, comunque non inerenti l'impatto acustico della variante oggetto di esame;
- che con parere del Comitato Tecnico Provincia V.I.A. di Verona reso nella seduta del 10.12.2021 (verbale n. 141), e successivamente comunicato in data 17.12.2021 (nota prot. n. 006424), la variante in parola è stata ritenuta non assoggettabile nemmeno a *screening* V.I.A., e ciò in quanto: *“è emerso che la variante avente ad oggetto il cambio di destinazione d'uso non comporta impatti significativi negativi e pertanto non deve essere sottoposta a valutazione di impatto ambientale, fermo restando che dovranno essere rispettate nei progetti in Variante al P.P.I.P. tutte le raccomandazioni e prescrizioni individuate in tutti i precedenti provvedimenti di compatibilità ambientale di VIA e di VAS”*, fermo che *“tale esito è condizionato dalla proposta pervenuta dalla ditta di effettuare, anche alla luce delle osservazioni pervenute dai residenti in via San Francesco, in via Don Giovanni Calabria e via delle Compagnie, una campagna di monitoraggi nell'immediatezza e da ripetersi al termine di un periodo di 12 mesi delle emissioni acustiche – da svolgersi su tutte le abitazioni dell'intorno – per poterle meglio definire e per individuare di conseguenza precise ed efficaci misure di mitigazione, declinabili nella realizzazione di barriere acustiche posizionate in prossimità delle strade presso i ricettori interessati, non solo sul “lato Pradelle” oppure, in riferimento all'art.6, comma 2 del D.P.R. 142/2004, in misure atte a garantire all'interno dei ricettori residenziali un valore di 40 dB (A) in periodo notturno a finestre chiuse. Ferme le prescrizioni contenute nei precedenti provvedimenti di compatibilità ambientale come già sopra evidenziato, si condivide la proposta della ditta in base alla quale tale campagna di monitoraggio acustico*

e del traffico dovrà essere iniziata entro il 28.02.2022 in contraddittorio con il Comune di Nogarole Rocca ed A.R.P.A.V.”;

- *detta ultima raccomandazione, in particolare, non risulta frutto di una valutazione e/o iniziativa d’ufficio del predetto Comitato (inammissibile nel procedimento ex art. 6, comma 9, D.Lgs. 152/2006), ma il mero (ancorché non integrale) recepimento del contenuto della integrazioni volontarie prodotte in data 25.11.2021 dallo scrivente Consorzio, mediante le quali si era manifestata la formale disponibilità a: “proporre, predisporre ed eseguire una “campagna di misurazioni fonometriche, individuando per la stessa un momento a breve termine, comunque intermedio rispetto a quella già prescritto “entro sei mesi dal rilascio dei certificati di agibilità degli edifici previsti nella c.d. prima fase”, richiamato da ultimo negli allegati alla Determinazione della Provincia di Verona n. 3519/19, al fine di anticipare eventualmente la messa in atto di misure di mitigazione, ovvero la realizzazione delle suddette barriere acustiche”, campagna che si prospetta di effettuare a breve termine entro il 28.02.2021, elaborata in contraddittorio con il Comune di Nogarole Rocca ed A.R.P.A.V., avente come focus d’indagine le aree prospicienti la S.P. n. 3 così come richiamate nelle osservazioni e segnalazioni pervenute sull’adozione della variante in oggetto”;*
- *che detta disponibilità è stata invero assunta al solo fine di accelerare l’iter urbanistico pendente sin dal dicembre 2020, ed in particolare: “solo subordinatamente al fatto e quindi esclusivamente a condizione che la variante n. 3 al P.P.I.P. venga definitivamente approvata dal Comune di Nogarole Rocca senza ulteriori prescrizioni, e ciò senza ulteriore ritardo e comunque entro il corrente anno (2021), comunque nel rispetto delle previsioni di legge”;*
- *che, nonostante il Comune di Nogarole Rocca (VR) abbia lasciato spirare il predetto termine del 31.12.2021 senza approvare la variante in parola, lo scrivente Consorzio, con comunicazione p.e.c. del 18.02.2022, ha provveduto: “- a richiamare gli impegni assunti nell’ambito dell’accordo pubblico-privato approvato con D.G.C. n. 18/2019, garantiti con fideiussione dell’importo di euro 300.000,00, relativamente al rispetto delle prescrizioni in materia di impatto acustico contenute nei pareri ambientali ottenuti; - a confermare, nonostante il mancato avveramento della condizione apposta (approvazione espressa dalla variante n. 3 al P.P.I.P. Porta della Città) entro il termine indicato (31.12.2021), la perdurante disponibilità ad effettuare la campagna di indagine acustica già proposta con p.e.c. del 25.11.2021, purché l’approvazione della variante intervenga a strettissimo giro, senza ulteriore indugio; - a confermare altresì che, come peraltro già chiarito dalla Provincia di Verona, alla luce dell’esito delle campagne d’indagine raccomandate nel parere dello scorso 10.12.2021, lo scrivente Consorzio si farà parte attiva, per quanto e nella misura di competenza, per “individuare di conseguenza precise ed efficaci misure di mitigazione” che dovessero risultare necessarie, anche in eventuale ed anticipata esecuzione del sopra citato accordo pubblico-privato”;*
- *che, a tutt’oggi, non sussiste alcuna indagine, elaborato o analisi che attesti il superamento dei limiti di emissione acustiche nel contesto di riferimento, e che al contrario gli elaborati prodotti anche nell’ambito dell’ultimo procedimento ambientale di pre-screening V.I.A. hanno dimostrato come l’intervento consentito dalla variante in itinere non risulti in alcun modo suscettibile di turbare l’ambiente acustico circostante;*

considerato

- che i procedimenti in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, a differenza di quelli in materia di Valutazione Ambientale Strategica, non costituiscono “*parte integrante e sostanziale del procedimento di adozione ed approvazione*” (cfr. art. 11, comma 5, D.Lgs. 152/2006), ma rilevano esclusivamente ai fini dell’efficacia dei titoli di legittimazione edilizia (e/o dell’esercizio) dell’opera oggetto di esame;
- che, in considerazione delle esigenze di certezza e stabilità nel tempo che gli ingentissimi investimenti da sostenersi sulle aree in parola richiedono, permane in ogni caso l’interesse dei co-lottizzanti a che la variante n. 3 venga definitivamente approvata, anche in via espressa;
- che l’obbligo di procedere alle sopra citate campagne di indagine acustica discende a tutt’oggi sia dall’auto-vincolo volontariamente assunto dallo scrivente Consorzio nell’ambito del procedimento *ex art. 6, comma 9, D.Lgs. 152/2006*, sia – con riferimento al c.d. post operam – dalle obbligazioni assunte in sede di accordo pubblico-privato sottoscritto con il Comune di Nogarole Rocca in relazione alla prescrizione V.I.A. n. 3 di cui alla determinazione n. 173/18 del 24.01.2018, cui accede apposita fideiussione assicurativa;
- che, quindi, ormai da mesi nulla osta all’esplicita approvazione da parte della Giunta Comunale della variante n. 3 in parola, essendo i predetti obblighi di natura ambientale già formalmente assunti e, addirittura, garantiti;
- che, conclusivamente, è al solo fine di eliminare qualsivoglia residua riserva in capo alla predetta Giunta Comunale che si intende qui ribadire, anche a mezzo atto unilaterale, l’evidente (ed ineluttabile) intenzione dello scrivente Consorzio di non sottrarsi alle obbligazioni di natura ambientale già formalmente assunte e più sopra richiamate, nei termini ed alle condizioni di cui appresso;

sulla base delle suesposte premesse e considerazioni, costituenti parte integrale e sostanziale del presente atto, il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca,

ASSUME I SEGUENTI OBBLIGHI

- 1) Il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca, come sopra rappresentato si obbliga nei confronti del Comune di Nogarole Rocca a predisporre, proporre ed eseguire 2 (due) campagne di misurazioni fonometriche, in contraddittorio con il predetto Comune di Nogarole Rocca ed A.R.P.A.V., finalizzate a verificare il rispetto dei valori-limite di legge in tema di emissioni acustiche nelle aree prospicienti la S.P. n. 3 ed oggetto di osservazioni nell’ambito dell’*iter* di formazione della variante n. 3 al P.P.I.P. Porta della Città.
- 2) Le suddette campagne di misurazione dovranno essere predisposte e proposte dal Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca al Comune di Nogarole Rocca ed A.R.P.A.V. entro il termine di 15 (quindici) giorni dall’esplicita approvazione della variante n. 3 al P.P.I.P. Porta della Città, la prima, ed entro il 10.12.2022, la seconda, e dovranno concludersi entro i 30 (trenta) giorni lavorativi successivi all’inoltro della relativa proposta.
- 3) Nel caso in cui le suddette campagne di misurazione verificassero il già intervenuto superamento dei valori-limite di legge, il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca si impegna ad anticipare gli obblighi di fare di cui agli artt. 9-10 dell’accordo pubblico-privato approvato con D.G.C. n. 18 del 27.02.2019; resta peraltro inteso che l’anticipata realizzazione delle barriere fonoassorbenti sarà dalle parti ritenuta quale

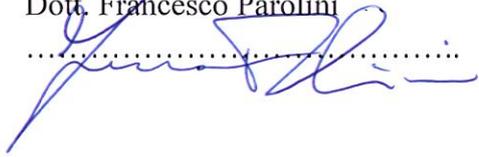
completa e definitiva ottemperanza alle prescrizioni ambientali facenti capo al Consorzio, anche in forza della determinazione provinciale n. 173/18 del 24.01.2018 e ss.mm.ii.

- 4) Nel caso in cui invece le suddette campagne di misurazione non verificassero alcun superamento dei valori-limite di legge, dovranno intendersi fermi e ribaditi gli obblighi assunti con il predetto accordo pubblico-privato, con particolare riferimento a quelli derivanti dall'obbligo di ottemperare alla prescrizione V.I.A. n. 3 di cui alla determinazione n. 173/18 del 24.01.2018.
- 5) Gli obblighi di cui al presente atto vengono qui formalmente assunti sui presupposti, qui autodichiarati:
 - che il clima acustico delle aree che saranno oggetto di indagine ai sensi del precedente art. 1 risulta inciso da una pluralità di attività ed impianti, anche a diversa destinazione, e quindi che la qualità di detto ambiente non risulta riconducibile in via esclusiva agli effetti delle attività insediate e da insediarsi nell'ambito delle aree ricomprese nel P.P.I.P. Porta della Città;
 - che le barriere che dovessero essere realizzate ai sensi dei precedenti art. 3 e 4, per ubicazione, tipologia e dimensione, mitigheranno gli impatti acustici di detta pluralità di altre attività ed impianti (ed in particolare, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: di quelle dei privati attuatori del P.P.I.P. "Porta della Città" non aderenti al sottoscritto Consorzio; di quelle dei titolari di aree fisicamente – ancorché non formalmente – ricomprese nel relativo ambito; di quelle dei titolari di aree in fase di sviluppo a destinazione diversa della residenza comunque servite dalla S.P. n. 3 "Mediana" entro il raggio di almeno 1 km dall'ambito del P.P.I.P.; ecc.);
 - che il sottoscritto Consorzio intende quindi ripetere parte dei costi che fossero del medesimo assunti in ottemperanza agli obblighi di cui al presente atto, dai soggetti beneficeranno dell'intervento di mitigazione ambientale qui oggetto di impegno, salvo che i predetti soggetti non si assumano direttamente, in tutto o in parte, i predetti obblighi e/o salvo che gli stessi non risultino destinatari di provvedimenti che, in applicazione della disciplina di cui alla L. 447/1995 e di cui al D.P.R. 227/2011, gli obblighino all'attuazione di misure previste per ridurre o eliminare le emissioni sonore causate dalla rispettive attività o impianti, e ciò anche a mezzo compartecipazione agli obblighi ed alle spese qui assunte/a anticipate.

Mozzecane, li 15.04.2022

Per il Consorzio Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca.

Dott. Francesco Parolini



n. REPERTORIO-CP repertorio *** n. RACCOLTA-CP raccolta

CONVENZIONE MODIFICATIVA/INTEGRATIVA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.I.I.P. DENOMINATO "PORTA DELLA CITTA" STIPULATA PER ATTO AVV. GREGORIO CASTELLANI QUALE COADIUTORE DEL NOTAIO PIATELLI DI VERONA REP. N. 108.720 E RACC. N. 24.548 DEL 20.2.2017 E SUCCESSIVA MODIFICA/INTEGRAZIONE PER ATTO NOTAIO GREGORIO CASTELLANI DI VERONA REP. N. 1552 RACC. N. 1370 DEL 14.01.2021

(Ai sensi dell'art. 28 della L.U. n. 1150 del 17/08/1942; art. 63 L.R. n. 61 del 27/06/1985 ed art. 19 comma 2 lett. "m", 20, comma 14 e 21, comma 4, della L.R.V. n. 11 del 23/04/2004; art. 18 convenzione urbanistica)

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ANNO STIPULA (LET.)-L, il giorno GIORNO STIPULA (LET.)-L del mese di MESE STIPULA (LET.).

GIORNO STIPULA (CIF.)-C MESE STIPULA (LET.) ANNO STIPULA (CIF.)-C

In <Nogarole Rocca, presso i locali del Comune -->.

Innanzitutto a me dr. <[●] Verona> iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Verona, codice fiscale PTL RGR 46T19 B1070;

sono presenti i signori:

< [●] nata a Isola della Scala (VR), il 01.03.1982, domiciliata per la carica presso la sede Municipale del Comune, il quale interviene nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica del:

"COMUNE DI NOGAROLE ROCCA", con sede in NOGAROLE ROCCA (VR), Via Roma, 38 Partita IVA 00645290230,

debitamente autorizzata con provvedimento del Sindaco del [●] agli atti comunali, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 109, comma 2, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267 e della delibera di Giunta Comunale n. [●] del [●] esecutiva ai sensi di legge

e

<PAROLINI Giannantonio nato a Verona (VR), il 30 ottobre 1949, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della:

"PAROLINI GIANNANTONIO S.P.A.", con sede in Castelnuovo del Garda (VR), Fraz. Sandrà, Via Garibaldi n. 66, società costituita in Italia, capitale sociale Euro 6.500.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Verona e codice fiscale n. 03236790238, e numero 319662 R.E.A., debitamente autorizzato come da poteri conferitigli per statuto sociale> ,

<DALLA BERNARDINA Marcello, nato a Verona (VR), il 27 agosto 1956 domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della:

"SERVICE CATULLO S.R.L.", con sede in Sommacampagna (VR), Via Aeroporto n. 22/C, società costituita in Italia, capitale sociale Euro 115.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Verona e codice fiscale n. 02485590232, e numero 242704 R.E.A., debitamente autorizzato come da poteri conferitigli per statuto sociale> ,

<MARTINELLI Italo, nato a Bussolengo (VR), il 30 gennaio 1965, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Legale Rappresentante della:

"SOCIETA' IMMOBILIARE TEKNE S.R.L.", con sede in Mozzecane (VR), Via Ca-

terina Bon Brenzoni n. 7, società costituita in Italia, capitale sociale Euro 90.000,00, interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Verona e codice fiscale n. 03237000231, e numero 320614 R.E.A., debitamente autorizzato come da poteri conferitigli per statuto sociale>, <PAROLINI Francesco, nato a Bussolengo (VR), il 30 aprile 1989, domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio Direttivo e Legale Rappresentante del

"CONSORZIO URBANISTICO PORTA DELLA CITTÀ DI VERONA – NOGAROLE ROCCA", con sede in Mozzecane (VR), Via S. Giustino, 9, Fondo consortile Euro 55.469,29 (cinquantacinquemila quattrocentosessantatré virgola ventinove), interamente versato, numero di iscrizione al Registro Imprese presso la C.C.I.A.A. di Verona e codice fiscale n. 03398710230, e numero 333230 R.E.A., <I quali detti componenti, della cui identità personale, io notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale convengono e stipulano quanto segue.>

Premesso che:

- in data 20 febbraio 2017, tra il Comune di Nogarole Rocca e gli allora lottizzanti venne stipulata la convenzione urbanistica del PIIP denominato Porta della Città di Nogarole Rocca a mezzo atto Avv. Gregorio Castellani, coadiutore del Notaio R. Piattelli di Verona, racc. n. 24.548 rep. n. 108.720, registrato a Verona il 16 marzo 2017, al n. 5536 serie 1T, registrato presso la competente conservatoria dei RR.II al n. [●] R.G. e al n. [●] R.P.;

- la società Parolini Giannantonio S.p.A., successivamente alla stipula della suddetta convenzione, ha acquistato l'intera proprietà delle ditte: Bigliardi Paola, Immobiliare Pradelle S.r.l., Brun Adelino o Olindo Bonfante Arianna, Bonfante Fabio,

Bonfante Lanfranco e Paschetto Claudia, Bernardelli Angelo e Perobelli Ida, Bernardelli Angelo, Cantarella Agnese, Passilongo Daniele e Passilongo Maria Pia, Società Agricola Giunta s.s., Passilongo Marta, Immobilfin Vangelista S.a.s. di Zucchelli Maria Lidia & C., Bonfante Giancarlo e Volney S.r.l., oltre alle proprietà delle ditte Società Ca' Nova Pradelle s.s. e Azienda Agricola Dossetto s.s. non alienate alla società Vailog S.p.A., e risulta quindi titolare dei terreni così catastalmente identificati: [●];

- che la Società Immobiliare Tekne S.r.l. risulta tuttora titolare dei terreni ricompresi nell'ambito del P.P.I.P. in parola così catastalmente identificati: [●];

- che la Società Service Catullo S.r.l. risulta a sua volta titolare dei terreni ricompresi nell'ambito del P.P.I.P. in parola così catastalmente identificati: [●];

- che il Consorzio Urbanistico Porta della Città di Verona – Nogarole Rocca risulta a sua volta titolare dei terreni ricompresi nell'ambito del P.P.I.P. in parola così catastalmente identificati: [●];

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 82 del 25/09/2019, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante n. 2 al P.P.I.P. "PORTA DELLA CITTA'" presentata in data 14/03/2019 prot. 2932 ed integrata in data 10/05/2019 prot. n. 5328, a firma dell'arch. Luciano Zanolli di Villafranca, avente ad oggetto:

a) l'aggiornamento alla data di presentazione delle proprietà dei singoli lotti, come risultanti all'ufficio del territorio;

b) la modifica delle percentuali delle destinazioni d'uso, assentite all'interno del P.P.I.P. con parere V.I.A. della Provincia di Verona del 07/05/2009 prorogato al 07/05/2019, come segue:

- Produttivo-Logistico, S.F. MQ. 647.303,50 - S.C. MQ. 258.921,00;

- Commerciale, S.F. MQ. 32.092,50 - S.C. MQ. 12.837,00;

- Direzionale – Servizi, S.F. MQ. 41.400,00 - S.C. MQ. 10.350,00;

e la conseguente redistribuzione delle destinazioni d'uso ammissibili sui singoli lotti dei firmatari la variante in oggetto, con le modalità previste all'art. 5 della convenzione del 20/02/2017 Rep. 108720 Racc. 24548, rimanendo invariate le percentuali già assentite sugli altri lotti, come evidenziato nella Tav. U07V, allegata alla richiesta di variante;

c) la possibile formazione di lotti minimi della superficie non inferiore a mq. 10.000, con il vincolo dell'accesso dalla viabilità esistente di piano;

- che, con parere motivato VAS n. 41 del 17/04/2020, la Regione Veneto ha espresso parere di non assoggettare a procedura V.A.S. la Variante parziale n. 2 al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Porta della Città" nel Comune di Nogarole Rocca, subordinatamente alla messa in atto di alcune prescrizioni affinché l'intervento sia compatibile con le condizioni di sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica;

- che con Determinazione del dirigente dell'Area funzionale Servizi in Campo Ambientale n. 1842/20 del 29/07/2020, la Provincia di Verona ha escluso, con condizioni ambientali, dalla procedura di valutazione di impatto ambientale l'istanza avente ad oggetto: "Variante Parziale n. 2 al piano particolareggiato di iniziativa pubblica P.P.I.P. denominato "Porta della Città" in comune di Nogarole Rocca (VR)", dando atto della non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale;

- che con Deliberazione di Giunta n. 93 del 16/10/2020, esecutiva ai sensi di legge, il Comune di Nogarole Rocca, anche in considerazione dell'impegno del Consorzio Porta della Città – Nogarole Rocca contenuto nell'Atto Unilaterale d'Obbligo

di "progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, dell'intervento di razionalizzazione ed adeguamento dell'intersezione a raso tra la S.P. n. 2 "Mediana" e Via A. De Gasperi con inserimento di un sistema rotatorio" ivi allegato, ha definitivamente approvato la variante n. 2 al P.P.I.P. "Porta della Città" presentata in data 14/03/2019 prot. 2932 ed integrata in data 10/05/2019 prot. n. 5328, a firma dell'arch. Luciano Zanolli di Villafranca, costituita dagli elaborati come sopra richiamati, dando mandato al Responsabile dell'Area Tecnica e Demografica di sottoscrivere, in forma di atto pubblico, a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale, la Convenzione, con facoltà di apportare le eventuali modifiche o integrazioni non sostanziali che si rendessero necessarie nell'interesse dell'Amministrazione Comunale o secondo quanto previsto da eventuali disposizioni normative o regolamentari approvate prima del presente provvedimento, previa consegna al Comune di Nogarole Rocca della garanzia fideiussoria di cui all'art. 5 dell'Atto Unilaterale d'Obbligo prodotto dal Consorzio Porta della Città - Nogarole Rocca mediante prot. 10351 in data odierna;

- che con nota p.e.c. del 11 dicembre 2020, il Consorzio Urbanistico Porta della Città - Nogarole Rocca ha trasmesso originale digitale della garanzia fideiussoria di cui alla precedente premessa;
- con atto Notaio Gregorio Castellani del Collegio di Verona rep. n. 1552 racc. n. 1370 del 14.01.2021, le sopra citate ditte lottizzanti stipulavano la convenzione urbanistica finalizzata a modificare/integrare la precedente convenzione sottoscritta con il Comune di Nogarole Rocca per procedere all'attuazione della variante n. 2 al P.P.I.P. in parola, come sopra approvata;
- che le attuali ditte lottizzanti, tramite il Consorzio Urbanistico Porta della Città di Verona - Nogarole Rocca, ai sensi dell'art. 18 della Convenzione Urbanistica di cui

sopra, hanno presentato, in data [●] prot. [●], ulteriore domanda di variante al P.P.I.P. precedentemente approvato e convenzionato;

- che detta richiesta variante, in particolare, si è resa necessaria ed è stata motivata in relazione alle necessità di modificare la residua destinazione urbanistica "Centro Servizi" attribuita al lotto 1 dalla variante n. 2 al P.P.I.P. in senso logistico-produttivo;

- che la suddetta richiesta di variante (n. 3), a seguito dell'istruttoria e del parere tecnico del Responsabile del Procedimento del Comune di Nogarole Rocca, è stata adottata con del. di G.C. n. [●] del [●];

- che la competente Commissione V.A.S. presso la Regione Veneto, con nota n. [●] del [●], ha dichiarato [●];

- che, a sua volta, la competente Commissione V.I.A. per la Provincia di Verona, con determinazione prot. n. [●] del [●], ha dichiarato [●];

- che il Comune di Nogarole Rocca, con del. di G.C. n. [●] del [●], esecutiva ai sensi di legge, ha definitivamente approvato la variante al P.P.I.I.P. in oggetto, comprensiva dei seguenti allegati: [●]; dando altresì mandato al responsabile dell'Ufficio competente di stipulare la presente Convenzione, ai sensi degli artt. 28 della L.U. n. 1150 del 17/08/1942, 63 L.R. n. 61 del 27/06/1985, 19, comma 2, lett. "m", 20, comma 14 e 21, comma 4, della L.R.V. n. 11 del 23/04/2004, nonché ai sensi dell'art. 18 convenzione urbanistica stipulata inter partes, nei modi e nei termini previsti dalle leggi vigenti, autorizzandolo ad apportare, qualora fosse necessario, modifiche al testo, purché non sostanziali;

- che tra gli allegati di cui alla precedente allinea, è ricompresa anche la Tav. U07V, contenente la conferma dell'individuazione dei singoli lotti in cui è stata frazionata la superficie d'ambito, e la quantificazione delle destinazioni d'uso degli

edifici da realizzarsi, stabilendo per ogni destinazione d'uso la superficie max. as-
sentibile come segue:

Produttivo - Logistico MQ. 667.303,50;

Commerciale MQ. 32.092,50;

Direzionale - servizi MQ. 5.350,00;

- che detta variante, come risulta anche dalla citata tavola U07V, non comporta
variazione alle destinazioni d'uso dei lotti già edificati e/o in corso di edificazione in
attuazione della c.d. fase 1 del P.P.I.P., né a quelli della ditta Verona Porta Sud
S.r.l., i cui proprietari pertanto non intervengono alla stipula della presente con-
venzione, restando quindi per quest'ultimi confermato quanto convenuto con la
precedente convenzione urbanistica e, per quanto concerne Verona Porta Sud
S.r.l., anche quanto previsto nella scrittura privata 20.6.2017, già tramessa dalla
suddetta Società al Comune di Nogarole Rocca in data 10.10.2017;

tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ri-
tenendo necessario disciplinare i rapporti tra Comune e le Ditte proponenti in ordi-
ne alla realizzazione della variante parziale al Piano di cui trattasi, le parti interve-
nute convengono e stipulano quanto segue:

ART. 1 – CONTENUTO DELLA PRESENTE CONVENZIONE.

A precisazione, integrazione ed in quanto occorra modifica rispetto a quanto con-
venuto nelle precedenti convenzioni urbanistiche sottoscritte *inter partes* ed in
premessa richiamate, le destinazioni d'uso degli edifici da edificarsi sui lotti di pro-
prietà delle Ditte Attuatrici sono quelle indicate e quantificate sulla tavola U07V.

Restano ferme e qui ribadite la consistenza di *standard*, aree ed opere di urbaniz-
zazione primaria e secondaria da cedersi e da realizzarsi, come previste e prece-
dentemente convenute ed approvate, nonché gli impegni assunti relativamente

alle ulteriori opere finalizzate a mitigare/migliorare l'impatto derivante dall'attuazione del P.P.I.P., così come previsti nell'Atto Unilaterale d'Obbligo di "progettazione e realizzazione, a propria cura e spese, dell'intervento di razionalizzazione ed adeguamento dell'intersezione a raso tra la S.P. n. 2 "Mediana" e Via AS. De Gasperi con inserimento di un sistema rotatorio" sottoscritto e trasmesso a mezzo p.e.c. dal Consorzio Urbanistico Porta della Città di Nogarole Rocca .

ART. 2 ESTENSIONE DEGLI IMPEGNI E DEI VINCOLI - VARIANTI.

Tutte le condizioni e obbligazioni contenute nella presente convenzione e, per le parti qui non oggetto di integrazione/modifica, in quella precedentemente sottoscritta, si ritengono vincolanti - anche ove non specificato - non solo per le Ditte Attuatrici, ma anche per i suoi successori e aventi causa, solo questi ultimi in via solidale fra loro, essendo i singoli lottizzanti obbligati soltanto in proporzione alle quote di proprietà.

Le Ditte Attuatrici assumono specifico impegno di curare l'inserimento delle norme e delle prescrizioni, contenute nella convenzione stipulata con il Comune, in ogni atto di compravendita dei terreni facenti parte del piano attuativo, ciò in quanto gli obblighi nascenti dalla convenzione si intendono solidali ed indivisibili anche nei confronti degli aventi causa a qualsiasi titolo.

Resta fermo e ribadito che le eventuali varianti parziali del Piano Particolareggiato, che non alterino l'impianto urbanistico complessivo o delle opere di urbanizzazione primaria, potranno essere richieste anche solo dai proprietari delle aree interessate dalla variante; le eventuali varianti parziali al PPIP convenzionato, saranno esaminate nel rispetto della normativa vigente al momento della presentazione della stessa.

ART. 3 SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico delle Ditte Attuatrici.

ART. 4 RINUNCIA IPOTECA LEGALE

Le Ditte Attuatrici dichiarano espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che le potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo solleva il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART.5 RICHIAMO A NORME VIGENTI

Per quanto non contenuto in questo atto, si fa riferimento alle Leggi e Regolamenti, sia generali che Comunali, in vigore e in particolare:

Legge Urbanistica 17 Agosto 1942, n° 1150;

Legge n. 10 del 28/01/1977;

Legge Regione Veneto 27/06/1985, n° 61.

D.P.R. 06/06/2001 n. 380

Legge Regione Veneto 23/04/2004, n° 11.

D.Lgs 11/11/2008 n. 152;

D.G.R.V. n. 436 del 24/02/2009 e n. 202 del 03/02/2010 ;

D.Lgs 18/04/2016 n.50;

L. 27/02/2015 n.11 ;

—Del presente atto, scritto da persona di mia fiducia con mezzo elettronico e da me completato, ho dato lettura ai comparenti, i quali approvano e con me Notaio sottoscrivono.

Occupa fin qui facciate

di fogli