

COMUNE DI COLOGNOLA AI COLLI

Provincia di Verona

COPIA

N. 71 Reg. Delib.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

OGGETTO: **URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia di fabbricati situati in località "Tenda" - Ditta: Pingelli Francesca - Esame ed adozione.-**

L'anno **duemilaventi** addì **tredici** del mese di **luglio** alle ore 16:00 nella residenza municipale, in modalità da remoto, con collegamento in videoconferenza, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 31 del 16/03/2020 e del decreto sindacale n. 11 del 19/03/2020, si è svolta la seduta a distanza della Giunta Comunale.-

Eseguito l'appello risultano:

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

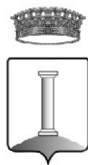
Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE CONFORTO ELISA, che cura la verbalizzazione avvalendosi della collaborazione del personale degli uffici.-

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

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE
f.to CLAUDIO CARCERERI DE PRATI

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to ELISA CONFORTO



Oggetto: *URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia di fabbricati situati in località "Tenda" - Ditta: Pingelli Francesca - Esame ed adozione.-*

* * * * *

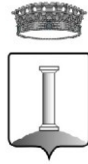
LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Colognola ai Colli è dotato:

- del P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale) approvato dalla conferenza dei servizi in data 06/12/2007 e ratificato ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. del Veneto 23/04/2004, n. 11, con deliberazione della Giunta Regionale n. 4152 del 18/12/2007, pubblicato sul B.U.R. il 22/01/2008, vigente dal 06/02/2008;
- della Prima Variante al P.A.T.I. (Piano Assetto Territorio Intercomunale) approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 30 del 23/12/2019;
- del Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 12/04/2010 pubblicato all'albo pretorio il 23/04/2011, vigente dal 08/05/2010;
- della Prima Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 28/11/2011;
- della Seconda Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 19/09/2013;
- della Terza Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 28/11/2014;
- della Quarta Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 02/09/2014;
- della Quinta Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 11 del 02/03/2015;
- della Sesta Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 02/03/2015;
- della Settima Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n.18 del 30/04/2015;
- della Ottava Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 20/07/2016;
- (la Variante n. 9 al Piano degli Interventi è stata presentata al Consiglio Comunale in data 19/10/2015 nella seduta n. 38 e successivamente abbandonata da parte del richiedente procedura accordo pubblico privato, recepita con deliberazione della Giunta Comunale del 15/03/2018, n. 30);
- della Decima Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale. n. 42 del 17/10/2016;
- della Undicesima Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 24 del 12/06/2017;
- della Dodicesima Variante al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 41 del 29/12/2017;
- (la Tredicesima Variante risulta ancora in corso di formazione);
- della Quattordicesima Variante al Piano degli Interventi adotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/09/2019;

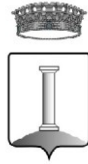
Evidenziato che:

- la ditta Pingelli Francesca, in qualità di proprietaria del fabbricato sito in Colognola ai Colli, Località Tenda, censito al Catasto terreni del Comune di Colognola ai



Colli al Fg. 10 mappali 52 sub 1, 2, 3 ed al catasto dei terreni al foglio 10 mappali 54, 55, 56, 305, 606, con domanda pervenuta in data 22/04/2020 prot. n. 6421 successivamente integrata in data 08/06/2020 prot. n. 8828 ha chiesto il rilascio del permesso di costruire per l'attuazione di un Piano di recupero ad iniziativa privata su tale immobile, secondo la redazione tecnica a firma dell'arch. Nicola Cacciatori;

- l'immobile oggetto di intervento è posto in zona classificata dal vigente Piano degli Interventi quale "Zona Agricola", soggetta a vincolo paesaggistico;
- attualmente l'immobile, edificato negli anni '70 ospita due unità residenziali e risulta privo di valore architettonico oltre a configurarsi come astruso dal carattere prettamente rurale della zona collinare sulla quale è posto. L'edificio risulta completamente dotato delle opere di urbanizzazione infrastrutturali;
- l'obiettivo della proponente, mira a realizzare una ristrutturazione edilizia realizzando un edificio residenziale unifamiliare, prevedendo la demolizione della struttura attuale, la sua ricostruzione con sistema antisismico, la dotazione di accorgimenti innovativi per il contenimento del consumo energetico oltre all'adozione di forme, materiali ed elementi di mitigazione consoni al contesto paesaggistico, con un incremento volumetrico di 24 mc., entro i limiti concessi dall'art. 12 del D.Lgs. n. 28/2011;
- l'art. 3 punto 1 lett. d) del D.P.R. 380/01, qualifica l'intervento di ristrutturazione come segue: *"...d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;...."*;
- per ottenere i risultati proposti con la nuova soluzione architettonica, la nuova costruzione progettata, non rispetta la "medesima sagoma dell'edificio preesistente" e per questo motivo non può essere rilasciato il titolo edilizio con provvedimento diretto (P.C. o S.C.I.A.), risultando in contrasto con la disciplina nazionale;
- al fine di poter superare l'ostacolo normativo consistente sostanzialmente nel poter posizionare l'edificio con una sagoma diversa da quello preesistente, la proponente intende ricorrere alle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi che prevedono in particolare:
"Art. 110 Piani urbanistici attuativi
.....3 I piani attuativi sono disciplinati dalla LR n.11/2004 e si dividono in:
 - o piani particolareggiati (art.13 L n.1150/1942);
 - o piani di lottizzazione (art.28 L n.1150/1942);
 - o piani di zona per l'edilizia economica e popolare (L n.167/1962);
 - o piani per gli insediamenti produttivi (art.27 L n.865/1971);
 - o piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.28 L n.457/1978);

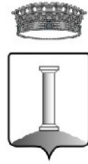


- *piano ambientale (LR n.40/1984);*
- *programma integrato (LR n.179/1992).*
-*il piano di recupero è possibile in qualunque zona, purché anche in parte già edificata.....”;*
- il Piano di recupero presentato, prevede sostanzialmente la proposta di una soluzione già dotata di autorizzazione paesaggistica, nella quale la collocazione dell'edificio, redatto in forme semplici e consone al contesto ambientale, avviene su sedime modestamente diverso rispetto a quello esistente (cfr. Elaborato P - Tavola 08 (Tavola sovrapposizione): maggio 2020;
- il Piano di recupero non prevede alcun aumento in numero di “abitanti equivalenti”, mantenendo immutata la quantificazione volumetrica (l'aumento di 24 mc. sopracitato è elemento “premiale” della normativa relativa al risparmio energetico), riduce il carico urbanistico (da due residenze ad una residenza), motivo per il quale non sono dovuti standards urbanistici, facendosi comunque carico del soddisfacimento del contributo perequativo stabilito dal Comune di Colognola ai Colli (cfr. Elaborato R – Tavola 09 Dimostrazione standard: integrazione 2020);

Considerato che unitamente alla richiesta di attuazione del Piano di recupero, sono stati prodotti i seguenti elaborati a firma dell'arch. Nicola Cacciatori:

- ▣ Elaborato A Tavola 01 (estratto PATI e PI) maggio 2020;
- ▣ Elaborato B.1, C Tavola 02 (Cartografia stato attuale con evidenziato il perimetro dell'intervento e rispettive infrastrutture e reti esistenti: maggio 2020;
- ▣ Elaborato B.2 Relazione reti esistenti e di progetto: maggio 2020;
- ▣ Elaborato B.3 Tavola 03 stato attuale PDC 16/2019): maggio 2020;
- ▣ Elaborato D Relazione geologica: maggio 2020;
- ▣ Elaborato E Vincoli gravanti sull'area: maggio 2020
- ▣ Elaborato F (sostit.) Estratto catastale e relative proprietà: integrazione maggio 2020
- ▣ Elaborato G.1; I Tavola 04 stato di progetto: maggio 2020
- ▣ Elaborato G.2 Tavola 05 stato di progetto: maggio 2020
- ▣ Elaborato J Relazione illustrativa: maggio 2020
- ▣ Elaborato K Norme di attuazione
- ▣ Elaborato L Tavola 06 (prontuario ambientale): maggio 2020
- ▣ Elaborato L bis Relazione sul prontuario ambientale : maggio 2020
- ▣ Elaborato M Tavola Convenzione o altri atti unilaterali d'obbligo: integrazioni maggio 2020
- ▣ Elaborato N Documentazione fotografica : maggio 2020
- ▣ Elaborato O Tavola 07 (Documentazione fotografica e foto-inserimenti) maggio 2020
- ▣ Elaborato P Tavola 08 (Tavola sovrapposizione): maggio 2020
- ▣ Elaborato Q Allegato E DGR nr. 1400 del 20/08/2019: maggio 2020
- ▣ Elaborato Q bis Relazione tecnica accompagnatoria alla dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ambientale
- ▣ Elaborato R Tavola 09 Dimostrazione standard: integrazione 2020
- ▣ Autorizzazione Paesaggistica

Dato atto che la documentazione depositata e sopra elencata è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale in data 15/06/2020 nella seduta n. 3 verbale n. 7 con il seguente parere: "*parere favorevole con le seguenti prescrizioni: che siano seguite le procedure previste dagli articoli 19-20 L.R. 11/04*";



Considerato che l'intervento proposto è finalizzato alla valorizzazione della fruizione residenziale mediante un notevole intervento architettonico, contemplando gli indispensabili adattamenti alle esigenze della vita contemporanea ed alle dinamiche socio economiche attuali, rispettando e perseguendo gli obiettivi primari dell'ordinamento urbanistico, tendente preminentemente al recupero ed al riutilizzo degli immobili esistenti;

Considerato che il Piano di recupero non prevede nessun ulteriore carico urbanistico rispetto a quello già esistente;

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

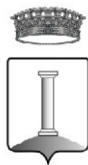
Visto il D.P.R. 06/06/2001, n. 380;

Dato atto che i pareri sono stati sottoscritti digitalmente a norma di legge, secondo quanto previsto dagli artt. 49 e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 ed allegati alla presente deliberazione;

PROPONE

1) su richiesta della ditta Pingelli Francesca, di adottare a norma dell'art. 20 della L.R. del Veneto n. 11/2004, il Piano di recupero di iniziativa privata sito in Colognola ai Colli, Località Tenda, censito al Catasto terreni del Comune di Colognola ai Colli al Fg. 10 mappali 52 sub 1,2,3 ed al catasto dei terreni al foglio 10 mappali 54,55,56, 305, 606, con domanda pervenuta in data 22/04/2020 prot. n. 6421 successivamente integrata in data 08/06/2020 prot. 8828, secondo la redazione tecnica dei seguenti elaborati a firma dell'arch. Nicola Cacciatori:

- ▣ Elaborato A Tavola 01 (estratto PATI e PI) maggio 2020;
- ▣ Elaborato B.1, C Tavola 02 (Cartografia stato attuale con evidenziato il perimetro dell'intervento e rispettive infrastrutture e reti esistenti: maggio 2020;
- ▣ Elaborato B.2 Relazione reti esistenti e di progetto: maggio 2020;
- ▣ Elaborato B.3 Tavola 03 stato attuale PDC 16/2019): maggio 2020;
- ▣ Elaborato D Relazione geologica: maggio 2020;
- ▣ Elaborato E Vincoli gravanti sull'area: maggio 2020
- ▣ Elaborato F (sostit.) Estratto catastale e relative proprietà: integrazione maggio 2020
- ▣ Elaborato G.1; I Tavola 04 stato di progetto: maggio 2020
- ▣ Elaborato G.2 Tavola 05 stato di progetto: maggio 2020
- ▣ Elaborato J Relazione illustrativa: maggio 2020
- ▣ Elaborato K Norme di attuazione
- ▣ Elaborato L Tavola 06 (prontuario ambientale): maggio 2020
- ▣ Elaborato L bis Relazione sul prontuario ambientale : maggio 2020
- ▣ Elaborato M Tavola Convenzione o altri atti unilaterali d'obbligo: integrazioni maggio 2020
- ▣ Elaborato N Documentazione fotografica : maggio 2020
- ▣ Elaborato O Tavola 07 (Documentazione fotografica e foto-inserimenti) maggio 2020
- ▣ Elaborato P Tavola 08 (Tavola sovrapposizione): maggio 2020
- ▣ Elaborato Q Allegato E DGR nr. 1400 del 20/08/2019: maggio 2020
- ▣ Elaborato Q bis Relazione tecnica accompagnatoria alla dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ambientale
- ▣ Elaborato R Tavola 09 Dimostrazione standard: integrazione 2020
- ▣ Autorizzazione Paesaggistica



- 2) di dare atto che, avendo il succitato richiedente dichiarata la completa titolarità del diritto di proprietà sugli immobili oggetto del piano di recupero, non necessita la costituzione del Consorzio di cui all'art. 21 della L.R. n. 11/2004;
- 3) di quantificare l'importo di cui all'art. 6 della Convenzione urbanistica attinente la polizza fidejussoria in € 20.000,00.=;
- 4) di prendere atto che ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. del Veneto n. 11/2004 il Piano di recupero di iniziativa privata, sarà depositato entro i 5 giorni dalla data di adozione presso la segreteria comunale per la durata di 10 giorni. Dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo Pretorio comunale e mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili potranno presentare opposizioni, mentre chiunque potrà presentare osservazioni al Piano adottato.-

* * * * *

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 31 del 16/03/2020 avente ad oggetto: “AMMINISTRAZIONE: Disposizioni per il funzionamento della Giunta Comunale in modalità a distanza”;

Visto il decreto del Sindaco n. 11 del 19/03/2020 avente ad oggetto: “EMERGENZA COVID-19: Misure di contenimento dell'emergenza epidemiologica da COVID-19 – Riunioni della Giunta in videoconferenza – Trasparenza e tracciabilità”;

Atteso che la Giunta Comunale si è svolta per quanto attiene al Sindaco ed al Segretario Generale con la loro presenza fisica presso la sede municipale, mentre per quanto riguarda gli Assessori signori:

- 1) Nogara Andrea
- 2) Dugatto Davide
- 3) Bonamini Michela

la loro partecipazione alla Giunta comunale si è svolta con la modalità della videoconferenza;

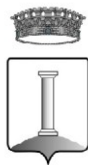
È, quindi, assente l'Assessore Giovanna Piubello.-

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

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



PARERE DI REGOLARITÀ DEL RESPONSABILE

ex artt. 49 e 147 bis D.Lgs. n. 267/2000

OGGETTO: **URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia di fabbricati situati in località "Tenda" - Ditta: Pingelli Francesca - Esame ed adozione.-**

Regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del D.Lgs. n. 267/2000

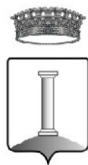
Sulla proposta di deliberazione sopra citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 parere Favorevole* di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.-

*per la motivazione indicata con nota:

Data 13-07-2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA
ZENARO GIANCARLO

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.



PARERE DI REGOLARITÀ DEL RESPONSABILE

ex artt. 49 e 147 bis D.Lgs. n. 267/2000

OGGETTO: **URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia di fabbricati situati in località "Tenda" - Ditta: Pingelli Francesca - Esame ed adozione.-**

Regolarità contabile

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO INTERESSATO
a norma del D.Lgs. n. 267/2000

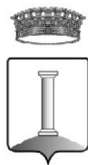
Sulla proposta di deliberazione sopra citata si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000 parere Favorevole* di regolarità contabile.-

*per la motivazione indicata con nota:

Data 13-07-2020

IL RESPONSABILE DELL'AREA
PELOSO ELISABETTA

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.



DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

n. 71 del 13-07-2020

OGGETTO: URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia di fabbricati situati in località "Tenda" - Ditta: Pingelli Francesca - Esame ed adozione.-

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

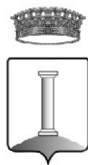
Si certifica che copia del presente atto è conforme all'originale e pubblicata all'albo pretorio on-line del Comune dal 14-07-2020 al 28-07-2020 con numero di registrazione 541.-

Dalla Sede Comunale li 14-07-2020

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. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate



DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE

n. 71 del 13-07-2020

OGGETTO: URBANISTICA: Piano di recupero di iniziativa privata per la ristrutturazione edilizia di fabbricati situati in località "Tenda" - Ditta: Pingelli Francesca - Esame ed adozione.-

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva il 24-07-2020 dopo il decimo giorno dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, comma 3 del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267.-

Dalla Sede Comunale li 24-07-2020

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. 07/03/2005, n. 82 e s.m.i. (CAD) e norme collegate