

**Comune
di Verona**
Deliberazione di Consiglio

SEDUTA del 18 Luglio 2013 N. 46

Oggetto: EDILIZIA PRIVATA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA CON PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R.V. 55/2012 PER "AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA ESISTENTE IN CORSO PORTA NUOVA N.RI 43-47-49-53 MEDIANTE LA FUSIONE E RICONVERSIONE DI DUE UNITA' RESIDENZIALI ADIACENTI AI PIANI 3^A E 5^A" - DITTA HOTEL VERONA S.R.L. - VALBUSA FRANCESCA - VALBUSA OLIVIERA E SALVADOR LUIGIA.

L'anno 2013 il giorno 18 del mese di Luglio convocato nelle forme di legge si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione ordinaria ed in seduta Pubblica

Presiede: ZANOTTO LUCA

ASSENTE IL SINDACO

Risultano presenti e assenti i consiglieri come dal seguente prospetto

BACCHINI MARCO
BERTUCCO MICHELE
BOVO DONATELLA
BRUNELLI MARISA
CASTELLETTI LUIGI
DAVOLI ANSEL
DE ROBERTIS LOMBARDI MAURO
DI DIO VITTORIO
FANTONI GIANLUCA
FERMO DAMIANO
FORTE KATIA MARIA
LA PAGLIA ELISA
MACCAGNANI CRISTIANO
MASCHIO CIRO
NICOLI GAETANO
PAPADIA SALVATORE
PASETTO GIORGIO
PAVESI ANTONIA
PIUBELLO MASSIMO
RANDO FILIPPO

RUSSO ROSARIO
SACCARDI MARCO
SALEMI ORIETTA
SARDELLI ANDREA
SEGATTINI FABIO
TOSI BARBARA
VALLANI STEFANO
UGOLI LUIGI
ZANOTTO LUCA
ZELGER ALBERTO
ZENTI DENIS

Risultano assenti:
BATTISTONI RICCARDO
BENCIOLINI GIANNI
MANTOVANI LUCA
POLATO DANIELE
SPANGARO FRANCESCO-SAVERIO

e pertanto risultano presenti 31 e assenti 6 per un totale di 37 componenti del Consiglio.

Assiste AVV. CRISTINA PRATIZZOLI

(SEGRETARIO GENERALE)

Il Presidente dà la parola al Vicesindaco Giacino per l'illustrazione della proposta di deliberazione n. 85:

“Premesso che:

- con istanza in data 16.05.2008 la ditta Hotel Verona S.r.l. con sede a Verona in Corso Porta Nuova 47 – ed i Sigg.ri Valbusa Francesca, Valbusa Oliviera, Salvador Luigia proprietari dei mappali n. 292-632 foglio n. 166 del catasto terreni del Comune di Verona (corrispondente NCEU sez. A fg. 15 mapp. 632 – sub 14) – hanno chiesto il rilascio di permesso di costruire in variante urbanistica ai sensi dell'art. 5 D.P.R. 447/98, per l'ampliamento dell'attività alberghiera esistente in Corso Porta Nuova n.ri 43-47-49-53 mediante la fusione e riconversione di due unità residenziali adiacenti ai piani 3^a e 5^a;
- L'intervento di progetto si articola come segue:
 1. Ampliamento dell'attività alberghiera esistente mediante la fusione e riconversione di due unità residenziali adiacenti ai piani 3^a e 5^a, comportante un incremento di n. 8 camere ad uso turistico;
 2. Realizzazione di vani di collegamento nei cavedi interni tra l'attività esistente e le due unità oggetto di riconversione;
 3. Modifiche dei vani interni a tutti i piani per adeguamento igienico sanitario e di sicurezza antincendio; variazioni prospettiche per ampliamento della terrazza sulla copertura e adeguamento delle pareti perimetrali della struttura sul cortile interno.
- l'immobile, ricadente nell'A.T.O. 1 risulta assoggettato nel PAT all'art. 13.05 (contesto di valore storico-architettonico);
- nel PRG/PI l'immobile rientra invece nella Variante 33 (Centro Storico entro le Mura Magistrali), con il limite massimo di intervento della ristrutturazione edilizia (graduazione D1 – art. 11 delle N.T.A. della Variante 33); esso risulta inoltre assoggettato alle disposizioni di cui agli artt. 17 (destinazioni non abitative, ampliamenti e variazioni) e 27 (regime degli spazi);
- l'intervento ricade in zona tutelata da vincolo paesaggistico imposto con D.M. 07.03.1996 – dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Verona ;
- il progetto presentato dalla ditta era risultato, all'esame degli uffici, non conforme allo strumento urbanistico all'epoca vigente, costituito dal Piano di Assetto del Territorio e dal P.R.G., in quanto la Variante 33, disciplinante il regime degli interventi in Centro Storico fino all'approvazione del P.I. prevedeva quanto segue:
 - all'art. 11 consente interventi di tipo d) – Ristrutturazione edilizia (Graduazione d1) che escludono l'ampliamento volumetrico;
 - all'art. 17, relativo al cambio di destinazione, ammette l'ampliamento per attività non abitative già insediate in qualsiasi piano, se regolarmente concesse, fissando un limite massimo di 100 mq.;
 - all'art. 27 sancisce la totale in edificabilità degli spazi liberi;
- in data 23.12.2011, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91, è stato approvato il Piano degli Interventi secondo il quale e secondo le relative Norme tecniche operative, l'immobile in oggetto è disciplinato come segue:
 - Parte 2 (Disciplina Regolativa) – Capo 2 (La Città Storica: artt. 67-80) – Capo 4 (La Città Storica Centrale: il centro storico maggiore: artt. 81-83);
 - nello specifico, l'art. 83 (disciplina funzionale) dispone che l'obiettivo primario del P.I. è salvaguardare ed incrementare la funzione abitativa e, fatte salve le preesistenze legittimamente esistenti alla data di adozione del P.I., la modifica delle destinazioni d'uso tra quelle elencate all'art. 13 è pertanto soggetta a limitazioni ed

esclusioni; l'unità edilizia in oggetto, è inoltre classificata (art. 74 e 75 NTO) quale "Categoria A5 – Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore";

- la Tabella "B" dell'art. 83 contiene un'elencazione dettagliata delle destinazioni d'uso escluse o incompatibili, tra le quali è indicata la destinazione alberghiera (U4/2 a – gli alberghi);
- l'intervento proposto, alla luce del PI, risulta comunque non conforme allo strumento urbanistico per la non compatibilità della destinazione d'uso, richiesta in progetto, con quelle ammesse nella città storica;

Visto che:

- in data 31.12.2012 è entrata in vigore la Legge Regione Veneto n. 55 avente per oggetto *"Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le Attività Produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"* che consente interventi di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale;
- in data 23.01.2013 con nota n. 24473/P.G. i proprietari Hotel Verona S.r.l., Valbusa Francesca, Valbusa Oliviera, Salvador Luigia hanno richiesto l'applicazione delle procedure previste dall'art. 3 della nuova Legge Regionale entrata in vigore dopo la presentazione dell'istanza di cui trattasi;

Considerato che:

- l'art. 3 – *interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale* – della L.R.V. 55/2012, prevede di assoggettare: *".... al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque non superiore a 1.500 mq. e nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo"*;

Dato atto che sull'intervento si sono espressi:

- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n. 9842/01 P.G. in data 01.07.2009 (favorevole);
- ULSS 20 di Verona n. 33388 P.G. in data 12.08.2009 (favorevole);
- Commissione Edilizia in data 16.12.2010, seduta n. 39 (favorevole);
- Coordinamento Ambiente, n. 69881 P.G. del 22.03.2011 (favorevole);
- Coordinamento Pianificazione Territoriale 69659 del 22.03.2011 (favorevole);

Dato atto, altresì, che in data 16.04.2013 è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistico-ambientale n. 346 di rep., ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/04;

Visto l'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 5 L.R. 55/2012 sottoscritto in data 05.06.2013 con il quale il richiedente si impegna irrevocabilmente a:

1. a mantenere a carattere pertinenziale all'attività alberghiera i posti auto esistenti in proprietà censiti al N.C.E.U. foglio 166 mapp. 305 – sub . 32-33-49-62, mediante apposito atto di vincolo ed i posti auto in locazione censiti al N.C.E.U. foglio 166 mapp. 305 sub 60-61;

2. a non mutare la destinazione d'uso e a non frazionare gli immobili, a destinazione ricettivo/alberghiera (U4/2 – art. 13 N.T.O. del P.I.), in più unità immobiliari per un periodo di due anni dalla data di rilascio del certificato di agibilità;

Visto, altresì, che ai fini del rilascio del permesso di costruire in deroga diviene necessario sottoporre il progetto all'approvazione del Consiglio Comunale come stabilito dall'art. 3 della L.R.V. 55/2012;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la premessa quale parte integrante del presente provvedimento;

Visto l'atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 5 L.R. 55/2012 sottoscritto dalla ditta Hotel Verona S.r.l. in data 05.06.2013;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 18/06/2013, il Dirigente Responsabile del Settore Sportello Unico Attività Produttive proponente il provvedimento ha espresso il parere che seguito integralmente si riporta "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto";

IL DIRIGENTE RESPONSABILE

SPORTELLLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE

f.to Dott. Giovanni Uderzo

- che in data 21/06/2013, il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto".

IL RESPONSABILE

DEL SERVIZIO FINANZIARIO

f.to Dott. Marco Borghesi

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante del presente provvedimento;
2. di esprimere parere favorevole al rilascio del permesso di costruire in deroga mediante la procedura di cui all'art. 3 della L.R.V. 55/2012 per *"Ampliamento dell'attività alberghiera esistente in Corso Porta Nuova n.ri 43-47-49-53 mediante la fusione e riconversione di due unità residenziali adiacenti ai piani 3^a e 5^a"* costituito da tutti i seguenti elaborati grafici:
 - tav. 1 – planimetria generale dati stereometrici
 - tav. 2 – stato approvato – pianta dei piani
 - tav. 3 – stato approvato – prospetti e sezioni
 - tav. 4 – stato di progetto – piante dei piani
 - tav. 5 – stato di progetto – prospetti e sezioni
 - relazione tecnica
 - documentazione fotografica

Il Dirigente Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive, proponente, provvederà all'esecuzione del presente provvedimento".

Terminata l'illustrazione, il Presidente apre il dibattito nel corso del quale interviene il consigliere Bertucco.

Il Presidente, visto che nessun altro consigliere chiede di intervenire, chiude il dibattito e, non essendovi necessità di replica da parte del relatore, apre le dichiarazioni di voto in merito alla proposta di deliberazione in discussione.

Il Presidente visto che nessun consigliere chiede di intervenire, dichiara chiuse le dichiarazioni di voto ed invita a procedere alla votazione palese della proposta di deliberazione n. 85.

Escono: Tosi B., Castelletti, Sardelli.

Effettuata la votazione si hanno i seguenti risultati:

consiglieri presenti: 28

votanti: 28

favorevoli: 28

Il Presidente proclama l'esito della votazione, per effetto del quale

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

di approvare la proposta di deliberazione in oggetto.

Il Presidente, quindi, invita a procedere alla votazione palese dell'immediata eseguibilità della deliberazione n. 46.

Entra: Castelletti.

Escono: Di Dio, Forte, Fermo.

Effettuata la votazione si hanno i seguenti risultati:

consiglieri presenti: 26

votanti: 26

favorevoli: 25

astenuti: 1

Proclamato l'esito della votazione, il Presidente dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile.

COMUNE DI VERONA: VOTAZIONE EFFETTUATA CON IL PROCEDIMENTO ELETTRONICO (N. 1) PAG. 1

Presiede: il Presidente Zanotto Luca

OGGETTO SINTETICO: PROP. N. 85

OGGETTO ESTESO: PROP. N. 85 EDILIZIA PRIVATA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA CON PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R.V. 55/2012 PER AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA ESISTENTE IN CORSO PORTA NUOVA N.RI 43-47-49-53 MEDIANTE LA FUSIONE E RICONVERSIONE DI DUE UNITA' RESIDENZIALI ADIACENTI AI PIANI 3^A E 5^A - DITTA HOTEL VERONA S.R.L. - VALBUSA FRANCESCA - VALBUSA OLIVIERA E SALVADOR LUIGIA.

VOTAZIONE PALESE SEMPLICE SEDUTA 0048 ORE. 18.17 18-07-2013

RISULTATO DELLA VOTAZIONE

PRESENTI : 028
VOTANTI : 028
VOTI FAVOREVOLI : 028
VOTI CONTRARI : 000
ASTENUTI : 000

GLI SCRUTATORI : _____

VOTANO SI

031 CivicaTosi BACCHINI MARCO MICHELE	023 CivicaTosi PAVESI ANTONIA	009 PD	BERTUCCO	
048 CivicaTosi BOVO DONATELLA	045 CivicaTosi PIUBELLO MASSIMO	010 PD	FERMO DAMIANO	
041 CivicaTosi DAVOLI ANSEL	042 CivicaTosi RANDO FILIPPO	013 PD	LA PAGLIA ELISA	
043 CivicaTosi DI DIO VITTORIO	035 CivicaTosi SACCARDI MARCO	011 PD	SALEMI ORietta	
027 CivicaTosi FANTONI GIANLUCA	025 CivicaTosi ZELGER ALBERTO	016 PD	SEGATTINI FABIO	
039 CivicaTosi FORTE KATIA	020 LN	MACCAGNANI CRISTIANO	014 PD	UGOLI LUIGI
044 CivicaTosi MASCHIO CIRO	019 LN	RUSSO ROSARIO	015 PD	VALLANI STEFANO
032 CivicaTosi NICOLI GAETANO	061 LN	ZANOTTO LUCA	007 SeL	DE ROBERTIS MAURO
033 CivicaTosi PAPADIA SALVATORE	004 5stelle	ZENTI DENIS	028 UDC	BRUNELLI MARISA
046 CivicaTosi PASETTO GIORGIO				

VOTANO NO

ASTENUTI

ASSENTI

036 CivicaTosi BATTISTONI RICCARDO	062 LN	TOSI FLAVIO	038 PDL	POLATO DANIELE	
024 CivicaTosi SPANGARO FRANCESCO LUIGI	003 5stelle	BENCIOLINI GIANNI	029 GM	CASTELLETTI	
017 LN	TOSI BARBARA	005 5stelle	MANTOVANI LUCA	021 GM	SARDELLI ANDREA

COMUNE DI VERONA: VOTAZIONE EFFETTUATA CON IL PROCEDIMENTO ELETTRONICO (N. 2) PAG. 1

Presiede: il Presidente Zanotto Luca

OGGETTO SINTETICO: PROP. N. 85 - IMMEDIATA ESEGUIBILITA'.

OGGETTO ESTESO: PROP. N. 85 EDILIZIA PRIVATA - PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA CON PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R.V. 55/2012 PER AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA ESISTENTE IN CORSO PORTA NUOVA N.RI 43-47-49-53 MEDIANTE LA FUSIONE E RICONVERSIONE DI DUE UNITA' RESIDENZIALI ADIACENTI AI PIANI 3^A E 5^A - DITTA HOTEL VERONA S.R.L. - VALBUSA FRANCESCA - VALBUSA OLIVIERA E SALVADOR LUIGIA.

VOTAZIONE PALESE SEMPLICE SEDUTA 0048 ORE. 18.18 18-07-2013

RISULTATO DELLA VOTAZIONE

PRESENTI : 026
VOTANTI : 026
VOTI FAVOREVOLI : 025
VOTI CONTRARI : 000
ASTENUTI : 001

GLI SCRUTATORI : _____

VOTANO SI

031 CivicaTosi BACCHINI MARCO MICHELE	045 CivicaTosi PIUBELLO MASSIMO	009 PD	BERTUCCO
048 CivicaTosi BOVO DONATELLA	042 CivicaTosi RANDO FILIPPO	013 PD	LA PAGLIA ELISA
041 CivicaTosi DAVOLI ANSEL	035 CivicaTosi SACCARDI MARCO	011 PD	SALEMI ORIETTA
027 CivicaTosi FANTONI GIANLUCA	025 CivicaTosi ZELGER ALBERTO	016 PD	SEGATTINI FABIO
044 CivicaTosi MASCHIO CIRO	020 LN MACCAGNANI CRISTIANO	014 PD	UGOLI LUIGI
032 CivicaTosi NICOLI GAETANO	019 LN RUSSO ROSARIO	015 PD	VALLANI STEFANO
033 CivicaTosi PAPADIA SALVATORE	061 LN ZANOTTO LUCA	028 UDC	BRUNELLI MARISA
046 CivicaTosi PASETTO GIORGIO	004 5stelle ZENTI DENIS	029 GM	CASTELLETTI LUIGI
023 CivicaTosi PAVESI ANTONIA			

VOTANO NO

ASTENUTI

007 SeL DE ROBERTIS MAURO

ASSENTI

036 CivicaTosi BATTISTONI RICCARDO	017 LN TOSI BARBARA	010 PD	FERMO DAMIANO
043 CivicaTosi DI DIO VITTORIO	062 LN TOSI FLAVIO	038 PDL	POLATO DANIELE
039 CivicaTosi FORTE KATIA	003 5stelle BENCIOLINI GIANNI	021 GM	SARDELLI ANDREA
024 CivicaTosi SPANGARO FRANCESCO	005 5stelle MANTOVANI LUCA		

IL PRESIDENTE
LUCA ZANOTTO

IL SEGRETARIO GENERALE
AVV. CRISTINA PRATIZZOLI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 25 LUG. 2013 al n. 5391

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato
nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del Comune in data
02/07/2013.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta