

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 705

Seduta del giorno 05 luglio 2024

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Assente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente
SANDRINI ITALO	Presente
UGOLINI MARTA	Presente
ZIVELONGHI STEFANIA	Presente

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA, PEBA – PUA E PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELLE OPERE PUBBLICHE A CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI SOSTENIBILITÀ N. 719_131 DENOMINATO “SAN ROCCHETTO A QUINZANO” - SITO A QUINZANO, SCHEDA NORMA N. 131
RICHIEDENTI: MORGANA SRL E ALTRI 6 - ADOZIONE PUA AI SENSI DELL’ART. 20 L.R. N. 11/2004 E APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ DELL’OPERA PUBBLICA A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ PER SISTEMAZIONE VIABILITÀ DI VIA SELVA E DI VIA ZAVARISE.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che :

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021, necessaria per l'adozione del presente PUA;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011, successive Varianti n. 22 e n. 23, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale rispettivamente n. 8 del 16 febbraio 2017 e n. 48 del 28 novembre 2019, e Variante n. 29 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05 aprile 2022;
- il primo Piano degli Interventi nella sezione operativa ha incluso la scheda norma 131, il cui ambito ricade in ATO 2 e nel territorio della 2^Circoscrizione, in loc. Quinzano;
- in data 18 dicembre 2013 con atto notaio Elena Borio, rettificato con atto del medesimo notaio in data 18 settembre 2015, le originarie proprietarie dei terreni (Ditte Pieve srl, Immobiliare Eureka srl, Legnaghese Real Estate SPA ed il sig. Alessandro Leardini in veste di procuratore dei signori Silvestri Ottino, Residori Mario e Bertoldi Maria) hanno sottoscritto con il Comune l'accordo di pianificazione pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 relativo alla SN 131 originaria ed in data 15 febbraio 2016 PG 49359 e successiva integrazione del 19 aprile 2016 P.G. 120043, hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- le vicende che hanno coinvolto l'originaria istanza di PUA, oggetto della deliberazione di Giunta comunale n. 385 del 6 ottobre 2016 - che ha deliberato di non adottare il PUA medesimo - nonché l'operatività della scheda norma 131 all'interno del Piano degli Interventi, non confermata nella Variante 22 al PI, sono ampiamente descritte nel Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante della presente delibera All. A, al quale si rimanda sia per la descrizione delle vicende pregresse che hanno portato alla definizione della scheda norma 131 rimodulata nella Variante n. 23 al PI, sia per i molteplici ricorsi presentati dal soggetto attuatore, alcuni dei quali tutt'ora pendenti;
- il Consiglio Comunale, in sede di deliberazione n.48 del 28 novembre 2019 di approvazione della variante n. 23 al P.I., ha reintrodotto nel P.I. Operativo e nel Repertorio Normativo la previsione della scheda norma n.131 rimodulata con una consistente riduzione di SUL;
- in data 6 dicembre 2021 VR-SUPRO/0463366 (PG 419108) il procuratore delegato, ing. Orazio Caprini, ha inoltrato Domanda di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" in attuazione della scheda norma 131 rimodulata, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11/2004, comprensivo del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, e di approvazione del Progetto di Opera Pubblica a contributo straordinario di sostenibilità, ai sensi del D. Lgs. n.50/2016 in quanto applicabile ai sensi dell'art. 225 - "Disposizioni transitorie e di coordinamento" comma 9 del D. Lgs. n. 36/2023, per la sistemazione della viabilità di via Selva e di via Zavarise, limitrofe al PUA; detta istanza è sottoscritta dai seguenti proprietari ed aventi titolo: IMMOBILIARE EUREKA srl e SAR.MAR. Spa, LEGNAGHESE CANTIERI srl, LEARDINI

ALESSANDRO in veste di procuratore del sig. Silvestri Ottino; figurano invece come proprietari non-firmatari, e pertanto dissenzienti, le sig.re BERTOLDI MARIA e RESIDORI DEBORA;

- in data 14 dicembre 2021 VR-SUPRO/0474737 (PG 427580) è stato comunicato alla Ditta l'avvio del procedimento ai sensi della L. n. 241/1990 segnalando la contestuale improcedibilità per carenze documentali (relazione paesaggistica e relazione descrittiva dell'opera pubblica) necessarie alla definizione e comprensione delle motivazioni a supporto delle tematiche affrontate;
- in data 20 dicembre 2021 VR-SUPRO/0485396 (PG 437642) il Soggetto attuatore ha perfezionato la documentazione agli atti superando le carenze riscontrate e allegando, tra l'altro, la nomina del R.U.P. dell'Opera Pubblica e lo schema di convenzione urbanistica aggiornato;
- l'Accordo pubblico-privato sopra richiamato prevede infatti la realizzazione di un'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità. Il progetto di fattibilità della stessa comprende i seguenti interventi: la costruzione il nuovo tratto stradale a Nord su una porzione di terreno di proprietà comunale (fg 105 particella 832 di 195 mq) posta tra la strada in progetto ed il limite asfaltato di via Selva; la sistemazione dell'area di via Zavarise in raccordo con le rampe del nuovo ponte sul Progno di Quinzano; nonché la definizione dell'incrocio tra via Zavarise e via Fabbricato Scolastico con l'installazione di un nuovo impianto semaforico, il rifacimento completo della sede stradale e dei marciapiedi con la pista pedo-ciclabile prevista fino alla scuola elementare di via Fabbricato Scolastico, la sistemazione di alcuni posti auto pubblici;
- l'ambito del PUA e dell'opera pubblica ricade in area soggetta a Vincolo - art. 136 D. Lgs. 42/2004 Beni Paesaggistici di cui al decreto D.M. 07/03/1966 (2°vincolo collina). Pertanto, con nota in data 27 dicembre 2021 VR-SUPRO/0466476 (PG 444902) è stato richiesto alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR RO VI la valutazione ministeriale preventiva ai sensi degli artt. 16 e 28 della L. 1150/1942 in relazione alla nuova soluzione planovolumetrica ed alle opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché per l'opera pubblica a contributo di sostenibilità. Tale parere, presupposto per l'approvazione del PUA, ha determinato motivo di interruzione dei termini del procedimento di approvazione del PUA medesimo, comunicato alla Ditta con nota in data 28 dicembre 2021 VR-SUPRO/0497568 (PG 445223). Nelle more dell'acquisizione del suddetto parere della Soprintendenza, si è ritenuto, tuttavia, di procedere all'acquisizione delle ulteriori espressioni di parere utili al completamento della proposta in atti, secondo i principi di economicità e di efficacia per lo svolgimento dell'attività istruttoria;
- la scheda norma 131 in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 10 giugno 2021 e pertanto le disposizioni della L.R. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" del 06 giugno 2017, non incidono sul procedimento in corso;
- in data 30 dicembre 2021 PG 448609 è pervenuta la richiesta da parte del RUP dell' OO.PP. di potersi coordinare con l'Ufficio per convocare un'unica conferenza di servizi per l'acquisizione dei pareri dei competenti Enti/Uffici;
- in data 10 marzo 2022 con PG 90125 e PG 90147 tramite raccomandata A.R., è stato comunicato rispettivamente alle signore Bertoldi Maria e Residori

Debora che la Ditta ha presentato il PUA San Rocchetto il cui ambito comprende immobili di proprietà delle medesime;

- in data 11 marzo 2022 VR-SUPRO/0105132 (PG 91349) è stata indetta e convocata la conferenza di servizi invitando Uffici, Enti e Gestori dei pubblici servizi coinvolti ad esaminare i progetti del PUA SN 131, delle opere di urbanizzazione e dell'opera pubblica collegata al PUA;

- la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, con nota Protocollo MIC/MIC_SABAP-VR_UO12/23.03.2022/0007652-P del 23 marzo 2022, ricevuta alla casella PEC di questa Direzione il 23 marzo 2022 PG 107648 ed allo sportello SUAP il 24 marzo 2022 VR-SUPRO/0128456 (PG 108990), ha espresso parere FAVOREVOLE con prescrizioni, puntualmente riportate nel parere tecnico istruttorio, relative alla definizione delle caratteristiche per la viabilità veicolare e ciclopeditone, per gli immobili, per il ponte sul progno di Quinzano, per la mitigazione ed il rischio archeologico. L'espressione del parere della Soprintendenza ha consentito la ripresa ex novo dei termini del procedimento di approvazione del PUA dal 23 marzo 2022;

- in data 24 marzo 2022 PG VR-SUPRO/0128915 (PG 109302) il parere della Soprintendenza è stato trasmesso alla Ditta, precisando che del suo contenuto si sarebbe tenuto conto nel verbale della Conferenza di servizi;

- in data 4 maggio 2022 è stato reso il verbale della prima seduta della conferenza di servizi che ha raccolto i seguenti pareri FAVOREVOLI con prescrizioni che hanno determinato la necessità di apportare modifiche ed integrazioni ai progetti del PUA, delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dell'opera pubblica:

- Soprintendenza ABAP	PG n.107348	del 23-03-2022;
- Direzione Patrimonio Espropri	PG n. 92277	del 15-03-2022;
- Ufficio Strade e Giardini	PG n.104303	del 22-03-2022;
- Direzione Ambiente	PG n.138400	del 14-04-2022;
- Ufficio Mobilità e Traffico	PG n.141184	del 18-04-2022;
- Direzione LLPP Estimo	PG n.145096	del 20-04-2022;
- V-RETI spa	PG n.145985	del 21-04-2022;
- AGSM-AIM spa	PG n.146330	del 21-04-2022;
- Acque Veronesi scarl.....	PG n.146783	del 21-04-2022;
- Urbanistica	PG (nota verbale)	del 04-05-2022;

ed il parere CONTRARIO della Circoscrizione 2, PG n.147743 del 22-04-2022 cui hanno fatto seguito ulteriori espressioni contrarie, contenute nei pareri del 22 aprile 2022, 05 ottobre 2022 e 18 novembre 2022, richieste nel corso dell'iter istruttorio, puntualmente descritti e controdedotti nel Parere Tecnico Istruttorio al paragrafo "PARERI DELLA CIRCOSCRIZIONE 2^" al quale si rimanda e sommariamente descritti nel proseguo. Le motivazioni a supporto di tali espressioni contrarie sono state soddisfatte e superate dal perfezionamento finale della soluzione progettuale del PUA e dell'opera pubblica in atti, frutto anche di un fattivo confronto fra le parti;

- in data 4 maggio 2022 VR-SUPRO/0199710 (PG 162724) è stato trasmesso alla ditta il verbale della prima seduta della conferenza dei servizi con i pareri allegati. Con tale nota, è stata comunicata la sospensione del procedimento con richiesta di provvedere entro 30 giorni all'adeguamento degli elaborati da depositare;

- in data 6 maggio 2022 VR-SUPRO/0204170 (PG 165424) il verbale con i pareri allegati è stato trasmesso agli Uffici, Enti e Gestori dei pubblici servizi convocati alla Conferenza. In esito a tale invio in data 10 maggio 2022 PG 170077 è pervenuta una nota da parte della Regione Veneto - Genio Civile che segnalava l'invio del proprio parere comunicato all'ufficio scrivente in data 22/03/2022 PG 105467, in tempo utile, ed erroneamente non citato agli atti. L'ufficio ha quindi provveduto alla rettifica del verbale ed alla sua trasmissione in data 11 maggio 2022 VR-SUPRO/0212056 (PG 171331), VR-SUPRO/0212109 (PG 171337) alla Ditta ed ai convocati alla conferenza di servizi;
- in data 12 maggio 2022 VR-SUPRO/0214140 (PG 173133) la Ditta ha depositato gli aggiornamenti da valutare rispetto ai pareri espressi dagli Uffici, Enti e Gestori dei Pubblici servizi ed ha aggiornato il progetto planivolumetrico a quanto richiesto dalla Soprintendenza, così come riportato nel parere tecnico istruttorio; inoltre è stato allegato il decreto n. 133 del 23 marzo 2022 del Direttore della U.O. Genio Civile di Verona di Concessione idraulica per l'attraversamento del torrente Quinzano con un ponte carrabile, in via Zavarise;
- in data 18 luglio 2022 PG 256704 è pervenuta nota del Genio Civile di Verona con precisazioni in merito allo scarico delle acque nel torrente Quinzano ed al decreto n.133/2022 di concessione del nuovo ponte. Con tale nota l'Ente ha altresì evidenziato che il Comune di Verona non è ancora dotato di studio di Microzonazione sismica di 2° livello; la nota del Genio Civile è stata trasmessa alla Ditta in data 28 luglio 2022 VR-SUPRO/0347174 (PG 271278);
- in data 14 settembre 2022 PG 324756 la Presidente della Circoscrizione 2^a, premettendo che il Consiglio della Circoscrizione era decaduto il 21 aprile 2022 e che si era nuovamente insediato il 6 settembre 2022, ha chiesto aggiornamenti in merito al PUA 719_131 denominato "San Rocchetto a Quinzano" e di "poter esprimere un parere di merito o eventuali osservazioni nella prima seduta di Consiglio del mese di ottobre". La Circoscrizione 2^a con nota PG 353579 del 5 ottobre 2022 ha comunicato che il Consiglio nella seduta del 3 ottobre 2023 ha espresso parere CONTRARIO al PUA in esame, confermando il precedente parere CONTRARIO del 22 aprile 2022 PG 147743 e proponendo ulteriori motivazioni, come di seguito riassunte:
 - non sia concesso l'aumento della volumetria del 10%;
 - non sia prevista la possibilità di accorpamento dei lotti;
 - la manutenzione del verde sia in capo al Soggetto attuatore per un periodo di 30 anni;
 - venga stralciata la strada lungo il torrente Quinzano per mantenere un corridoio ecologico verde;
 - la realizzazione dell'opera (ndr opera pubblica a contributo di sostenibilità) comporta la perdita di posti auto in via Zavarise;
 - non è previsto un raccordo ciclopeditone con la rete esistente e secondo le previsioni del PUMS;
 - la soluzione del PUA non consente una viabilità alternativa sullo sbocco su via Zavarise, prevista nel precedente PRG;
- il perfezionamento della documentazione agli atti rispetto alle condizioni dei pareri favorevoli espressi nei successivi confronti e valutazioni tra la Ditta e le diverse Direzioni, Enti e Gestori coinvolti, è avvenuto con depositi in data 12 maggio 2022, 17 giugno 2022, 08-25 agosto 2022, 28 ottobre 2022, 26 gennaio 2023, 10 febbraio 2023 e 21 febbraio 2023, come attestato dai verbali in atti delle

sedute rispettivamente in data 4 maggio 2022, 14 giugno 2022, 08 luglio 2022 , 12 ottobre 2022, 20 dicembre 2022, e in data 24 febbraio 2023 a conclusione dei lavori della conferenza dei servizi indetta il 11 marzo 2022.

- la Circoscrizione 2^a con nota PG 419490 del 18 novembre 2022 ha comunicato che il Consiglio di Circoscrizione nella seduta straordinaria del 17 novembre 2022 ha confermato il parere CONTRARIO al PUA in esame con le motivazioni già espresse nei precedenti pareri in data 22-04-2022 PG 147743 e 05-10-2022 PG 353579 di seguito riproposte e perfezionate:
- non debba essere concesso l'aumento della volumetria del 10%;
- qualora vengano utilizzati tetti a falda vengano indicate le altezze al colmo e che tale tipologia di copertura non sia prevista per la UMI 7 per non ostruire la visibilità dal centro storico verso il paesaggio collinare;
- la manutenzione del verde sia in capo al Soggetto attuatore per un periodo di 30 anni;
- stralciare la strada lungo il torrente Quinzano per mantenere un corridoio ecologico verde;
- venga prevista una viabilità alternativa, alla soluzione di via Zavarise, anche in variante urbanistica, con sbocco su via Cà di Cozzi / viale Caduti del Lavoro, al fine di sgravare la viabilità del centro storico di Quinzano. In tal senso si conferma la richiesta di una maggiore cessione di area ed una ridefinizione degli edifici che arrivano al margine della UMI 5;
- La Direzione Attuazione Pianificazione Urbanistica – PEBA, con proprio parere datato 20 dicembre 2022 ha chiesto al soggetto attuatore *“l'adeguamento progettuale sulla scorta dei rilievi del Consiglio di Circoscrizione 2, contenuti nel parere pervenuto il 5 ottobre 2022, con particolare riferimento alla SUL di progetto”*. A seguito di incontro tra l'Amministrazione Comunale e la Ditta, in data 26 gennaio 2023 VR-SUPRO/0038560 (PG 39781), la Ditta ha depositato gli elaborati che recepiscono le richieste della Circoscrizione 2^a e della succitata Direzione;
- in data 22 febbraio 2023 PG 78042, (VR-SURPO/0087931) è stata trasmessa al competente U.O. Genio Civile di Verona l'attestazione sismica per il PUA e per l'opera pubblica, redatta dai geologi dott. Rizzotto e dott. Tosi, corredata degli estratti dello Studio di Microzonazione sismica di 2° livello, per il perfezionamento della richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001. L'acquisizione del parere ai sensi della norma richiamata, costituisce elemento necessario per la prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA, anche per la fase di adozione come specificato nella nota di chiarimenti della Regione del 16/02/2022 prot. n. 71886 (PG 60637/2022), e di approvazione dell'opera pubblica prevista. La richiesta ha determinato pertanto nuovo motivo di interruzione dei termini del procedimento. Il parere, per norma nazionale (DPR 380/2001), deve essere rilasciato entro 60 gg. dalla richiesta del Comune all'Ente competente; in caso di mancato riscontro deve intendersi reso in senso negativo, fatta salva la facoltà di rilasciare il parere anche successivamente alla scadenza del termine, come chiarito dalla Regione con DGR n. 1381/2021;
- l'iter istruttorio del progetto dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità si è concluso con il verbale di *“VERIFICA COMPLETEZZA PROGETTUALE”*, in atti, sottoscritto dal Progettista arch. Martina Lonardi e dal RUP ing. Anna Rossi, depositato in data 25 gennaio 2024 VR-SUPRO/0041913 (P.G. 3702121);
- seppur nelle more dell'acquisizione dell'autorizzazione sismica da parte del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001, l'Ufficio in data 24 febbraio 2023

ha ritenuto di chiudere i lavori della conferenza di servizi indetta e convocata in data 11 marzo 2022 (VR-SUPRO 0105132) (PG 91349), dal momento che le integrazioni agli atti alla data del 21 febbraio 2023 adeguano la soluzione progettuale del PUA e delle opere urbanizzazione primarie alle richieste di integrazione agli atti, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla Soprintendenza, e migliorano l'impianto generale del progetto di PUA garantendo comunque la consistenza già proposta per le aree di interesse pubblico;

- in data 24 febbraio 2023 VR-SUPRO/0092850 (PG 82174) è stato trasmesso alla Ditta il verbale della seduta CONCLUSIVA della conferenza di servizi e, a fronte della richiesta di parere al Genio Civile del 22/02/2023 ai sensi del DPR 380/2001 art.89, è stata comunicata l'interruzione dei termini del procedimento di adozione / approvazione del PUA e dell'opera pubblica. Nella medesima data, il verbale è stato altresì trasmesso a tutti gli invitati della conferenza di servizi;

- in data 30 agosto 2023 PG 318901 è pervenuta l'Autorizzazione del Genio Civile di Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 protocollo n. 462679 del 30/08/2023, trasmessa alla Ditta in data 8 settembre 2023 VR-SUPRO/0434104 (PG 330584);

Premesso altresì che:

- l'intervento oggetto del PUA, localizzato in via Selva - via Zavarise, quartiere Quinzano, prevede, in sintonia con lo schema progettuale della scheda norma 131 rimodulata, la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria funzionali su aree private oggetto di cessione gratuita al Comune:
 - a) il tratto di viabilità di collegamento tra via Selva e via Zavarise, con l'inserimento di una porzione di terreno di 350 mq a nord del PUA in direzione via Selva e superando il Progno di Quinzano con la costruzione di un nuovo ponte; un raccordo viario e marciapiede che dal nuovo collegamento viabilistico prosegue verso sud fronteggiando le UMI 03-04-05;
 - b) una pista ciclo pedonale che, partendo dal ponte sul Progno di Quinzano, attraversa il PUA fronteggiando le UMI 07-08 e proseguendo dentro l'area parco fino a raggiungere via San Rocco;
 - c) un parcheggio pubblico alberato, di mq. 997 centrale rispetto ai futuri edifici, con una corsia di manovra che termina con la possibilità di inversione di marcia, di superficie maggiore rispetto al dovuto standard di mq 650;
 - d) un parco pubblico di complessivi mq. 7577 (pure di superficie maggiore rispetto al dovuto standard di mq 2290), costituito da un'area a sud di mq. 4197 delimitato dal muro di sasso, attraversato dalla pista ciclo pedonale e da un percorso pedonale in terra battuta, piantumato con un'ampia zona a frutteto ed un'area attrezzata per il benessere fisico, oltre ad un bacino di laminazione; da un'ulteriore area di mq. 3025 vocata ad un intervento di forestazione urbana con specifiche e quantificabili funzioni di mitigazione ecologica del sistema eco relazionale, posta nella fascia fra i lotti edificabili ed il versante collinare del Monte Cavo;
 - e) la muratura in sasso parzialmente crollata verrà ripristinata con le stesse caratteristiche dell'esistente recuperando il più possibile i materiali crollati; verranno eseguite due brecce per le percorrenze pedo – ciclabili dell'area verde ed un allargamento dell'accesso da via San Rocco per poter accedere alla manutenzione delle zone a verde. La muratura di sostegno in sasso lungo tutto il confine ad ovest verrà sistemata e ripristinata per le parti ammalorate con le stesse caratteristiche dell'esistente;

- f) in confine con l'UMI 05 verrà realizzata un'area verde di mq. 207, larga 7,50 metri utile per dare maggior risalto al collegamento delle contermini aree pubbliche lungo la ciclabile e per non precludere successive valutazioni viabilistiche;
- il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione funzionali (TAV 8.5) in base al quadro economico di cui alla TAV 14 ammonta ad un importo di Euro 1.090.000,00, come descritto nel Parere Tecnico Istruttorio al paragrafo "PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE". L'importo, suddiviso tra opere di urbanizzazione stradali / parcheggi ed opere a verde, è inserito nel DUP / Bilancio di previsione 2024-2026;
 - come già citato, è prevista la realizzazione di opere pubbliche a contributo straordinario di sostenibilità di natura viabilistica collegate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte, per un valore di E. 517.271,39 (arrotondato 518.000,00) a fronte di un iniziale importo di E.460.000,00, quest'ultimo inserito nel DUP / Bilancio di previsione 2024-2026. Rispetto al valore di contributo straordinario di sostenibilità pari a E. 650.000,00, di cui il soggetto attuatore ha versato un acconto di E. 10.000,00 e garantito la differenza con polizza fideiussoria, in sede di approvazione del collaudo definitivo di dette opere pubbliche, sarà definita l'eventuale somma da versare a conguaglio, come stabilito all'art. 15-"Contributo di sostenibilità" dello schema di convenzione;
 - ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI, il PUA prevede una modifica - in aumento - della superficie territoriale pari a 350 mq, necessaria per la realizzazione di parte del collegamento tra via Zavarise e via Selva, in proprietà del soggetto attuatore, e ampiamente inferiore al 10% della Superficie Territoriale della Scheda Norma 131 (pari a mq 20.587 x 10% = mq 2.059);
 - nell'area fondiaria di complessivi mq. 10.440 sono previsti i seguenti interventi:
 1. la suddivisione in 8 UMI per complessivi mq. 6500 di SUL, di cui sei UMI (UMI 1-2-3-4-5-7) destinate a nuova edificazione; le restanti 2 UMI (UMI 6-8) sono già edificate e solo per la UMI 8 è prevista l'assegnazione di un residuo di nuova edificazione (mq.84). Le carature edilizie ed i parametri ecologico ambientali sono riportati nella tabella "UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI" nel proseguo descritta;
 2. la progettazione degli immobili nel rispetto del parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza del 23 marzo 2022 citato in premessa che, tra l'altro, prescrive e vincola l' "*altezza massima fuori terra di 3 piani (max m 10,50 alla gronda di copertura piana o a falde con pendenza del 30%)*". In merito al vincolo di altezza massima, più restrittivo della scheda norma (max n.4 piani), nelle NTA del PUA è inserita la possibilità di attuare tale previsione in sede edilizia, SOLO a fronte di un parere favorevole della stessa Soprintendenza;

Dato atto che:

- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il PUA 719_131 denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" corredato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine si conclude il 07 luglio 2024;
- contestualmente al PUA si valuta altresì l'approvazione del progetto preliminare dell'opera pubblica, come descritta, ai sensi del D. Lgs n.50/2016, in quanto applicabile;

Considerato che:

- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio degli adempimenti VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D. Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione, e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS *“Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l’illegittimità dell’art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all’art. 14 della L.R.V. n. 4/2008”* adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato;
- si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS. Pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione ed il Rapporto Ambientale Preliminare a cura del soggetto proponente il PUA, sarà trasmessa dall'autorità procedente (Comune) alla competente struttura regionale;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- in data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*. Per i contenuti del PUA in esame ed alla luce di quanto stabilito all'art.13,comma 4 lett. B e al comma 5 lett. B della legge stessa, le disposizioni non incidano sul procedimento in corso;
- le motivazioni delle espressioni contrarie del Consiglio di Circoscrizione 2^a, in atti, sono state soddisfatte dalla definizione e perfezionamento della proposta progettuale in esame, come specificato nell'allegato Parere Tecnico Istruttorio;
- lo schema di convenzione Tav. 13 è redatto ai sensi della DGC n.156/2020, come citato nelle premesse dello stesso elaborato, definendo altresì i contenuti dell'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004, in attuazione della scheda norma 131 rimodulata. L'art15-CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' definisce l'ammontare del contributo e le modalità di corresponsione dello stesso, prevedendo la realizzazione dell'opera pubblica sopracitata;

Considerato altresì che:

- il PUA di cui trattasi ed il progetto dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, sono costituiti dagli elaborati progettuali contenuti nei files elencati con rispettive impronte informatiche nell'allegato **“Riepilogo-plico”** registrato al protocollo n. 232331 del 19/06/2024 e che tali elaborati sono accessibili e consultabili al seguente indirizzo:
<https://spazio.comune.verona.it/s/feMibBAid3aH7oK>

- tramite l'impronta informatica e la registrazione a protocollo dell'elenco dei files viene garantita l'integrità, autenticità e immodificabilità nel tempo degli elaborati originali firmati. I files originali, firmati digitalmente, sono conservati presso il sistema di conservazione del Comune di Verona;
- in data 24 novembre 2023 VR-SUPRO/00565411 (PG 435498) la Ditta ha chiesto l'aggiornamento della compagine proprietaria avente titolo e firmataria (MORGANA SRL, AITECO COSTRUZIONI srl, EGG PROPERTY SRL, SILVESTRI SANDRO e NONIEGO DINA, BERTOLDI MARIA e RESIDORI DEBORA), rispetto all'originaria istanza di PUA, allegando gli atti di compravendita, la documentazione per gli accertamenti antimafia e le procure speciali, da cui si rileva l'assenza di soggetti dissenzienti;
- in data 28 febbraio 2024 PG 83970 è pervenuto dall'Ufficio Verifiche Antimafia l'esito della verifica dei requisiti generali art. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023 dal quale risulta che in Anagrafe Tributaria nei confronti dei proprietari alla data del 16-01-2024 non risultano violazioni gravi o definitivamente accertate;
-

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato, in copia, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- il D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- la L. 241 del 07.08.1990 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- il D. Lgs. n. 42 del 22.01.2024 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici"
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i. "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017 "Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città";
- la D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013 "Linee di indirizzo applicativo per la VAS sugli strumenti urbanistici a seguito della sentenza della Corte Costituzionale";
- la L.R. 29/2019 "Legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia";

- il D. Lgs. 159/2011 s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136";
- il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e le successive varianti approvate n. 22/2017, n. 23/2019 e la Variante n. 29 approvata con DCC n.19 del 05/04/2022;
- il Regolamento Edilizio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il vigente Statuto Comunale.
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- i pareri contrari del Consiglio della 2^ Circoscrizione, in atti;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A;

Rilevato:

- che, come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA, il PUA n. 719_131 denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO" corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- che il progetto di fattibilità delle opera pubblica a sostenibilità di natura viabilistica è stato verificato dal RUP nominato dalla stazione appaltante e sullo stesso è stato espresso, in sede di conferenza dei servizi, parere favorevole, agli atti, da parte delle competenti Direzione Strade Giardini e Arredo Urbano e Direzione Mobilità e Traffico;
- che con la deliberazione del Consiglio comunale n. 77 del 21/12/2023, dichiarata immediatamente eseguibile ed emendata, è stato approvato il bilancio di previsione 2024/2026 e la nota di aggiornamento al DUP 2024/2026;
- che con la deliberazione di Giunta n. 2 del 09/01/2024, immediatamente eseguibile, è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2024/2026;
- che, ai fini della definitiva approvazione del PUA corredato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dell'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica, si provvederà all'aggiornamento del DUP in relazione al valore delle opere stesse ed all'anno di previsione del collaudo;
-

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art.183, comma 8 del D. Lgs. n.267/2000;

Acquisita l'attestazione del Dirigente responsabile della Direzione Amministrativo Urbanistica, PEEP prevista dal processo di rischio n. 28 dell'attuale PIAO – Area Gestione del Territorio, e qui allegata per farne parte integrante;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Tutto ciò premesso, udita la relatrice Assessora alla Pianificazione territoriale, Urbanistica, Beni culturali e paesaggio, Parità di genere, Affari generali, Edilizia privata, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione,;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, **il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_131 denominato "SAN ROCCHETTO A QUINZANO"** corredato dal progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, costituito dagli elaborati progettuali contenuti nei files elencati con rispettive impronte informatiche nell'allegato **"Riepilogo - plico"** registrato al protocollo n. 232331 del 19/06/2024 accessibili e consultabili al seguente indirizzo: <https://spazio.comune.verona.it/s/feMibBAid3aH7oK> con le seguenti prescrizioni da perfezionare prima dell'approvazione:
 - l'acquisizione del parere in merito agli adempimenti VAS e nuova verifica delle disposizioni antimafia;
 - la TAV.13-Schema di convenzione, dovrà prevedere: la riformulazione dell'art.3 rispetto alla compagine proprietaria e firmataria; l'aggiornamento con i dati dei pareri acquisiti (VAS, Genio Civile); l'aggiornamento dell'art. 26-"Uso pubblico e manutenzione delle opere" in relazione alla durata della manutenzione del verde pubblico in capo e onere al privato per un periodo di dieci anni, fatta salva diversa disposizione da attuarsi con provvedimento dirigenziale. L'adeguamento del testo della Tav.1 3-"Schema di convenzione" sarà oggetto di determina dirigenziale ai fini della stipula in atto notarile;
- 3) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati al progetto prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- 4) di dare atto che l'esito degli adempimenti VAS, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- 5) di dare atto che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b) del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente - art.107, c.1, lett. a), il PUA non potrà essere realizzato tramite Segnalazioni Certificate di Inizio Attività;

- 6) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere a depositare la documentazione per gli adempimenti VAS secondo le disposizioni vigenti, che il Comune trasmetterà ai competenti uffici regionali;
- 7) di approvare ai sensi del D. Lgs. n.50/2016 e s.m.i., il progetto di fattibilità dell'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità per la sistemazione della viabilità di via Selva e di via Zavarise, limitrofe al PUA, costituito dagli elaborati progettuali contenuti nei files elencati con rispettive impronte informatiche nell'allegato **"Riepilogo-plico"** registrato al protocollo n. 232331 del 19/06/2024 accessibili e consultabili al seguente indirizzo: <https://spazio.comune.verona.it/s/feMibBAid3aH7oK> .
- con la seguente prescrizione:
- in sede di approvazione del PUA, dovrà essere altresì approvato il progetto DEFINITIVO ai sensi del D. Lgs. n.50/2016, depositato dal soggetto attuatore e verificato dal RUP nominato;
- 8) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 *"Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile"*. Il Comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 9) di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria funzionali di cui alla serie di Tav. "9-Schema OOUU" ed allo schema di convenzione urbanistica Tav. 13, ammontano ad E. 1.090.000,00 comprensivo di IVA;
- 10) di dare atto che l'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità di cui alla serie di Tav. "OP", ammonta ad E. 517.271,39 (arr. E. 518.000,00) comprensivo di IVA;
- 11) di dare atto che la contabilizzazione a bilancio degli importi suddetti, tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, e previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;
- 12) di dare atto che la presente registrazione è una mera contabilizzazione;
- 13) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267 del 18/08/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale Prevenzione Corruzione e Trasparenza e la Direzione Gare e Appalti - Contratti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI

