

**Comune di Verona**  
**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 1270

Seduta del giorno 05 dicembre 2025

|                     |          |
|---------------------|----------|
| TOMMASI DAMIANO     | Assente  |
| BISSOLI BARBARA     | Presente |
| BENINI FEDERICO     | Presente |
| BERTUCCO MICHELE    | Assente  |
| BUFFOLO JACOPO      | Presente |
| CENI LUISA          | Presente |
| FERRARI TOMMASO     | Presente |
| LA PAGLIA ELISA     | Presente |
| ROTTA ALESSIA       | Presente |
| UGOLINI MARTA       | Presente |
| ZIVELONGHI STEFANIA | Assente  |

PRESIEDE  
BARBARA BISSOLI

RELAZIONA  
BISSOLI BARBARA

ASSISTE  
ANTONELLA CHERCHI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA. PUA E PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI N. 719\_221 DENOMINATO "ROSSETTO", SITO IN C.SO MILANO, ATO 3, CIRC. 3<sup>a</sup> - SCHEDA NORMA N. 719\_221. RICHIEDENTI: IMMOBILIARE CINQUERRE S.P.A. ADOZIONE PUA E OO.UU. AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004. CUP: I31B25000250007

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- con DCC n. 27 del 10 giugno 2021 è stata approvata la variante di adeguamento al PAT per il contenimento del consumo di suolo, necessaria per l'adozione del presente PUA;
- con DCC n. 32 del 03/07/2025 è stata adottata la variante al PAT, di adeguamento al PTCP e PTRC, attualmente in regime di salvaguardia ai sensi dell'art 29 della LR 11/2004. Il PUA in oggetto non è in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato, come da dichiarazione asseverata del professionista del 22/08/2025 (PG 307943);
- il Comune di Verona è dotato altresì di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con DCC n. 91 del 23.12.2011 e successivamente oggetto di Varianti n. 22, n. 23 e n. 29 approvate rispettivamente con le DCC n. 8 del 16.02.2017, n. 48 del 28.11.2019 e n. 19 del 05.04.2022; tali varianti al PI non hanno modificato le previsioni della scheda norma n. 719\_221;
- in data 07/04/2022 è stato sottoscritto lo schema di accordo definitivo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. La sottoscrizione dell'Accordo alla data del 07/04/2022, consente l'applicazione ex lege dei disposti di proroga sin qui applicabili di cui alla L.51/2022, L. 14/2023, L.11/2024 e DL. 202/2024 per complessivi di 36 mesi. Considerato altresì il disposto di cui all'art.103/co.1 della L.27/2020 ("Cura Italia"), di sospensione di 82 gg. con riferimento alla validità della Variante 23, come attestato dal dirigente della Pianificazione Urbanistica con determina n.1523/2025, il termine di validità della previsione operativa della SN 221, pertanto ha scadenza al 08/06/2028;
- in data 22/09/2023 IIUG SUPRO 0457494 è stata depositata, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 s.m.i., l'istanza di approvazione del PUA 719\_221 denominato "Rossetto" corredato del progetto preliminare delle relative opere di urbanizzazione primaria funzionali; tale istanza era stata preceduta da incontri preliminari con il progettista incaricato per il perfezionamento della soluzione planovolumetrica e dei dati stereometrici del PUA, vista sia la presenza dell'edificio esistente commerciale in uso che la possibilità di inserire alcune aree limitrofe, nonché la volontà del soggetto attuatore di richiedere l'applicazione della flessibilità della SUL da sottoporre alla competenza della Giunta;
- in data 28/09/2023 SUPRO 0466184 PG 355594 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990, con contestuale comunicazione di irricevibilità e improcedibilità per carenza documentale; successivamente in data 29/09/2023 SUPRO 0470063 PG 358850 è stata depositata la documentazione integrativa/sostitutiva che ha consentito la decorrenza ex novo dei termini dell'istanza di approvazione del PUA ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004;
- l'iter è stato tuttavia interrotto in relazione alla necessità di acquisire le seguenti disposizioni e pareri vincolanti:
  - l'Autorizzazione del Genio Civile di Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, per la verifica della compatibilità degli interventi con le condizioni geomorfologiche a seguito dell'entrata in vigore della normativa regionale per le costruzioni in zona sismica (DGR n. 244/2021 e DGR n. 1381 del 12/10/2021), che ha classificato in zona sismica 2 il Comune di Verona. Con nota del 04/10/2023 SUPRO 0476629 PG 364534, è stata inoltrata al Genio Civile la richiesta di parere di conformità sismica, comunicata alla Ditta con nota del 05/10/2025 SUPRO 0479447 (PG 366638) con interruzione dei termini. Il parere sismico ai sensi art. 89 del DPR 380/2001 è pervenuto il 23/10/2024 PG 392177, favorevole con una prescrizione per la successiva fase *(in fase esecutiva di tutti gli interventi è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con*

*particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal DM 17/01/18);*

- il parere della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in merito alla fascia di rispetto della strada romana – art 37 delle NTO del PI presente in C.so Milano. La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, interpellata dall'ufficio con nota del 09/05/2025 SUPRO 0357990 PG 172621 ai sensi dell'art. 16, c. 3 della L. 1150/1942 e art. 28, c. 4 del D.Lgs. 42/2004, ha espresso con nota del 07/08/2025 SUPRO 0617787 PG 292764 il proprio parere favorevole con prescrizioni, queste ultime relative alle modalità degli scavi in fase realizzativa dell'intervento del PUA;
- acquisire l'esito favorevole delle verifiche antimafia, pervenuto il 10/09/2025 PG 327717;
- le acquisizioni dei pareri sopra richiamati hanno consentito la ripresa ex novo dei termini;
- nella fase di interruzione dei termini, si è provveduto agli approfondimenti istruttori in ordine alle seguenti tematiche presenti nell'istanza:
  - il perfezionamento dell'acquisizione al patrimonio comunale di mappali delle aree della Soc. La Filanda Spa, site tra via Sesini e via Spaziani e afferenti ad una precedente lottizzazione realizzata, necessarie per la progettazione della viabilità della soluzione del PUA. Tale acquisizione comunicata al Soggetto Attuatore con nota in data 15/11/2023 SUPRO 0547891 (PG 421589), ha permesso l'inserimento di detti immobili nell'ambito di PUA senza il ricorso alla procedura espropriativa;
  - l'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI richiesta dal soggetto attuatore per una maggiore SUL commerciale di mq 300. Con nota PG 443231 del 30/11/2023, è stato richiesto alla competente Direzione Pianificazione Urbanistica il parere in merito alla disponibilità presente nel dimensionamento del PAT per la SUL richiesta. Il riscontro favorevole del 15/12/23 PG 463288 ha precisato la disponibilità massima di mq. 300 commerciali. Successivamente la stessa Direzione Pianificazione Territoriale ha integrato il riscontro (PG 357299 del 30/09/24) con esito favorevole anche in merito alla verifica della disponibilità massima del PAT della destinazione terziaria pari a mq. 631, rispetto alla ulteriore richiesta della Ditta di mq. 246;
  - la previsione di permuta di terreni tra il Comune ed il soggetto Attuatore per la regolarizzazione dell'ambito di intervento. Con nota PG 443196 del 30/11/23 è stata richiesta al competente Servizio tecnico dell'Estimo, l'attivazione della procedura relativa alla stima degli immobili oggetto di permuta. Con nota PG 408440 del 05/11/24, è pervenuta la perizia di stima degli immobili che conclude con un'operazione di conguaglio della differenza di valore a favore del Comune. L'approvazione dell'operazione di permuta, prevista nello schema di convenzione del PUA (art. 4) sarà sottoposta alla competenza del Consiglio comunale ai fini della definitiva approvazione del PUA medesimo;
  - nel medesimo periodo di interruzione dei termini, sono stati acquisiti i pareri della 3<sup>a</sup> Circoscrizione e delle Direzioni interne, richiesti il 05/10/23, con nota SUPRO 0479498 (PG 366684), al fine della definizione del parere del Comune da rendere in Conferenza dei Servizi; a seguito dei pareri espressi dagli uffici comunali, giusto verbale del 15/12/23 trasmesso alla Ditta in pari data SUPRO 0602977 (PG 463757). Il soggetto attuatore ha depositato il 26/01/24 SUPRO 0045527 (PG 39519), il 12/06/24 SUPRO 0315307 (PG 223433), il 17/06/24 SUPRO 0324478 (PG 228864) la documentazione integrativa relativa al PUA ed alle opere di urbanizzazione primaria funzionali, oggetto di verifica presso le Direzioni comunali coinvolte;
  - con nota SUPRO 0619465 (PG 418626) del 12/11/24, è stata convocata la conferenza dei servizi per l'acquisizione dei pareri dei Gestori ed Enti coinvolti per la definizione del procedimento del PUA e delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. Viste le

integrazioni richieste in esito ai pareri interni, la convocazione della CdS ha comportato la contestuale sospensione del termine del procedimento. Sulla scorta dei pareri trasmessi in sede di conferenza dei servizi, giusto verbale del 20/12/24, i termini sono rimasti sospesi in attesa della documentazione conforme ai pareri espressi, come da nota di richiesta adeguamento alla Ditta del 08/01/25 SUPRO 0008500 (PG 5241); con note del 11/02/25 SUPRO 0107412 (PG 60253) e del 24/02/25 SUPRO 0142266 (PG 76158 e PG 76171) la ditta ha trasmesso la documentazione integrativa/sostitutiva tra cui il RPA aggiornato alle nuove disposizioni regionali;

- detta documentazione è stata trasmessa in data 28/02/25 SUPRO 0155033 (PG 81700) alle Direzioni ed Enti interessati, al fine di consentire agli uni la verifica delle integrazioni ed il rispetto delle prescrizioni dettate in prima seduta; in esito ai pareri di verifica pervenuti, giusto verbale del 24/04/25, non è stato possibile chiudere i lavori della conferenza dei servizi, in quanto alcune prescrizioni espresse in prima seduta non sono state ottemperate, come comunicato alla Ditta in data 28/04/25 SUPRO 0324198 (PG 156968);
- in data 26/06/2025 SUPRO 0496010 (PG 237528) il Soggetto Attuatore, ha trasmesso la dichiarazione di impegno ad ottemperare nella successiva fase progettuale alle prescrizioni relative ad adeguamenti sia progettuali che di corrispettivo valore economico, sollevando l'Amministrazione e gli Enti coinvolti da eventuali inadempimenti, imputabili allo stesso Soggetto Attuatore; in data 14/08/25 SUPRO 0637056 (PG 0301718) l'Ufficio ha comunicato al soggetto attuatore la chiusura della conferenza dei servizi precisando che i termini potranno riprendere a seguito dell'esito favorevole della verifica antimafia e del perfezionamento delle NTA all'evoluzione della proposta progettuale e dello schema di convenzione del PUA mediante la sottoscrizione olografa;
- in data 22/10/2025 SUPRO 0788578 (PG 390531) sono state depositati dal progettista incaricato del PUA lo schema di convenzione del PUA sottoscritto dal soggetto attuatore e l'elaborato delle relative NTA aggiornato;
- a fronte dei pareri necessari acquisiti che hanno consentito la ripresa ex novo dei termini, nonché in esito alle valutazioni favorevoli con prescrizioni assunte in conferenza dei servizi e dei perfezionamenti della soluzione progettuale, il PUA 719\_221 denominato "Rossetto" deve essere adottato dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20/co. 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i., entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine si conclude il 16/12/2025;

Premesso altresì che:

- l'ambito di intervento del PUA è ubicato nel quartiere residenziale di Borgo Milano con accesso sia da Corso Milano che dalle retrostanti vie Spaziani e Sesini. Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA in esame si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A) quale parte integrante del presente provvedimento;
- il progetto prevede, ai sensi dell'art. 4, c.2 del PI e art. 20, c. 8-bis della L.R. 11/2004 l'applicazione della flessibilità per la modifica della superficie territoriale ST dell'ambito tramite regolarizzazione del perimetro nella porzione sud-ovest e annessione del mp 1337, di proprietà della ditta, al fine di eseguire interventi migliorativi sull'ingresso della rotatoria di c.so Milano e perfezionare l'impegno di cessione; tale proposta è sottoposta alla valutazione da parte della competente Giunta comunale in sede di adozione;
- in conformità all'Accordo pubblico privato ex art. 6 della LR 11/2004 stipulato in data 07/04/2022, il contributo straordinario di sostenibilità dovuto è stato quantificato in E. 659.800,00, di cui il soggetto attuatore ha già versato il 10% a titolo di caparra. La

proposta progettuale del PUA prevede ai sensi dell'art 4 comma 3 delle NTO del PI l'applicazione della flessibilità della SUL nel limite del 10%, per un contributo di sostenibilità complessivo di E. 718.480,00, al quale vanno detratti euro 65.980,00 già versati in sede di firma dell'Accordo. Anche tale proposta è sottoposta alla valutazione da parte della competente Giunta comunale in sede di adozione;

Considerato che:

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- la L.R. 12/2024 *“Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)”*, nel rispetto della normativa europea e statale, disciplina le rispettive procedure elencate, demandando l'applicazione a successivi regolamenti e disposizioni attuative, i quali, entrati in vigore il 20.01.2025, hanno aggiornato le procedure e la modulistica della VAS/assoggettabilità a VAS e della VINCA;
- l'allegato tecnico del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025, recante Regolamento attuativo in materia di VAS (art. 7 L.R. 12/2024), prevede che nella Procedura di Verifica di Assoggettabilità sia trasmesso: *“c) il rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS, adottato dall'autorità procedente, redatto in conformità ai contenuti previsti nell'Allegato I alla parte seconda del TUA”*; con nota PG 65854 del 17/02/2025 è stato richiesto l'adeguamento e l'integrazione degli elaborati del PUA in esame, alle nuove disposizioni normative e regolamentari ambientali.
- nella relazione di supporto istruttorio del 28/08/25 PG 312893, la competente Direzione Ambiente ha evidenziato nel Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RAP) la necessità di approfondire le tematiche di valutazione del rumore e dell'inquinamento luminoso;
- i contenuti di natura urbanistica del RAP sono conformi al PUA;
- in riferimento al contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2001 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*, la scheda norma 719\_221 è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla DCC n. 27 del 10.06.2021, pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;

Considerato altresì che:

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento di un contributo di sostenibilità per un importo pari a € 659.800,00. Nel caso di eventuale autorizzazione alla flessibilità, in attuazione all'art 157 delle NTO del PI, il contributo di sostenibilità dovuto è pari a € 718.480,00. A tale contributo vanno detratti € 65.980,00, già versati a titolo di caparra in sede di firma dell'Accordo in data 07/04/2022, ai sensi dell'art. 7 dello stesso atto. Rimane pertanto da versare un contributo di sostenibilità pari a € 652.500,00, secondo le modalità definite nello schema di convenzione;
- a seguito di confronto tra il soggetto attuatore, l'Amministrazione comunale e le Direzioni di competenza, il contributo di sostenibilità, esclusa la quota già versata a titolo di caparra, non sarà versato in numerario, ma destinato alla realizzazione di un'opera pubblica. e precisamente il miglioramento della viabilità pubblica tra via Galvani, via Melfi e via Faliero mediante una nuova rotatoria e l'allargamento di un tratto di via Faliero. Tale intervento viabilistico è assoggettato al D. Lgs. n.36/2023 ed è di competenza della Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità; necessita di conformità di parte dei sedimi da realizzare a strada mediante una variante urbanistica al PI, nonché di attivazione della procedura di esproprio per la presenza di aree di terzi non firmatari; tali procedimenti (approvazione opera pubblica, variante urbanistica e ed esproprio) verranno espletati

disgiuntamente rispetto al procedimento di formazione del PUA oggetto della presente deliberazione, e non sono preclusivi per la sua adozione, come più avanti descritto;

- in data 03/07/25 (PG 247246) è pervenuto da parte del RUP nominato dal soggetto attuatore il Progetto di fattibilità tecnico economica (PTFE), trasmesso con nota PG 274631/2025 alla Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità competente per l'approvazione del progetto e della variante al PI e per l'attivazione della procedura di esproprio, in coordinamento con la Direzione Patrimonio; alla medesima Direzione è stato altresì trasmesso il testo dello schema di convenzione per l'opera pubblica come sopra citato;
- dato atto che le opere afferenti l'ambito del PUA e le opere per la realizzazione dell'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità, seppur ricadenti nella medesima Circoscrizione, sono tra di loro indipendenti dal punto di vista tecnico ed amministrativo, si è ritenuto di condividere con il soggetto attuatore e le Direzioni coinvolte la proposta di distinguere i due procedimenti anche sotto il profilo dello schema di convenzione. Pertanto in data 22/10/2025 SUPRO 0788578 PG 390531, unitamente agli aggiornamenti finali per il PUA, è stato depositato lo schema di convenzione relativo all'opera pubblica. Quest'ultimo è stato trasmesso alla competente Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità in data 04/11/2025 per la valutazione e la prosecuzione dell'iter di approvazione del relativo progetto che necessita di variante urbanistica;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio, allegato sub. A, predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, il PUA n. 719\_221 denominato "Rossetto" corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali e del progetto dell'opera pubblica, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- le opere di urbanizzazione primarie funzionali previste, identificate con il Codice Unico di Progetto (C.U.P.) I31B25000250007, sono inserite nel DUP 2024-2026 del Bilancio di previsione, approvato con DCC n. 77 del 21/12/2023 e aggiornato con DCC n. 86 del 19/12/2024 (DUP 2025-2027), e sono quantificate per un valore iniziale di euro 855.883,60 IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2026;
- con la deliberazione di Giunta comunale n. 5 del 09 gennaio 2025 è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2025 – 2027;
- in sede di definitiva approvazione del PUA, l'aggiornamento a bilancio del valore delle opere e della previsione dell'anno di collaudo è demandata a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale del bilancio di previsione 2026-2028, mediante richiesta di variazione. La stessa contabilizzazione dell'importo tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;
- l'opera pubblica da realizzare a cura del privato con il contributo straordinario di sostenibilità della SN 221 e di competenza della Direzione infrastrutture viarie e Mobilità, è inserita nel Bilancio di previsione 2025-2027 (DUP 2025-2027), per un valore iniziale di euro 659.800,00 IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2027. La contabilizzazione dell'importo tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata alla successiva fase progettuale in accordo con la Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità;

Considerato che:

- il PUA e le opere di urbanizzazione primaria funzionali di che trattasi è costituito dagli elaborati progettuali contenuti nei files elencati nel dispositivo;
- il Rapporto Preliminare Ambientale da adottare ai sensi del Regolamento Regionale n. 3/2025 è identificato con il file VAS elencato nel dispositivo;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- 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. Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i. "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- il D. Lgs. n. 42 del 22.01.2024 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio";
- il D. Lgs. n. 36 del 31.03.2023 "Nuovo 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 L.R.V. n.12 del 27.05.2024, in materia di VAS, Vinca, VIA, AIA ed i successivi Regolamenti attuativi;
- 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 e variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025, in salvaguardia, immediatamente eseguibile;
- 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.;
- il parere favorevole della 3<sup>a</sup> Circoscrizione;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato A, parte integrante del presente provvedimento;

Visto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o riduzione di entrata;

Acquisita l'attestazione prevista, per le proposte di deliberazione presentate dalla Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, dal processo di rischio n. 12 I dell'attuale PIAO – Area Territorio, rilasciata dal Dirigente responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale e qui allegata per farne parte integrante;

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

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

Tutto ciò premesso, su proposta della relatrice, Assessora alla Pianificazione Territoriale,

Attuazione Urbanistica e PEBA, Beni culturali e paesaggio, Parità di genere, Patrimonio ed Edilizia privata, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

## D E L I B E R A

1. le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di accogliere la proposta di modifica dell'ambito del PUA definito in applicazione della flessibilità dell'ambito ammessa ai sensi dell'art.4, c. 2 delle NTO del PI;
3. di accogliere la proposta di aumento della SUL con destinazione direzionale e commerciale, in applicazione della flessibilità ai sensi dell'art. 4, c. 3 delle NTO del PI, come di seguito indicata:

|            | SN    | PROGETTO MQ | Diff. MQ | Diff. % |
|------------|-------|-------------|----------|---------|
| SUL totale | 9.200 | 9.746       | +546     | +5,93%  |
| di cui:    |       |             |          |         |
| esistente  | 3.740 | 3.740       | 0        | 0%      |
| nuova      | 5.460 | 6.006       | +546     | +10%    |

4. di dare atto che, a seguito dell'aumento della SUL, il contributo straordinario di sostenibilità è rideterminato in E.718.480,00 di cui E. 65.980,00 già corrisposti a titolo di caparra;
5. di approvare la destinazione del contributo straordinario di sostenibilità di cui sopra alla progettazione e realizzazione dell'opera pubblica viabilistica di miglioramento della viabilità tra via Galvani, via Melfi e via Faliero mediante una nuova rotatoria e l'allargamento di un tratto di via Faliero, opera inserita nell'aggiornamento di Bilancio 2025-2027 e nel DUP 2025-2027 per un importo di € 659.800,00 iva inclusa e previsione di collaudo nel 2027;
6. di dare atto che per la progettazione e l'approvazione dell'opera pubblica viabilistica sopra descritta, in variante urbanistica al PI e per l'apposizione del vincolo espropriativo, è referente la Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità. La contabilizzazione dell'importo tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata alla successiva fase progettuale in accordo con la Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità;
7. di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - all. A, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719\_221 denominato "Rossetto" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, contenuto nei file di seguito elencati:

| N. | NOME FILE         | CONTENUTO                                                                                 | PROT. SUAP | PG    | Data     |
|----|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|----------|
| 1  | Fascicolo-1-1.pdf | Inquadramento rispetto al PI: vincoli e paesaggio (tav. 1 e 2 del PI)                     | 0107412    | 60253 | 11/02/25 |
| 2  | Fascicolo-1-2.pdf | Inquadramento rispetto alla tav. 3 del PI, PGRA, verifica st SN                           | 0107412    | 60253 | 11/02/25 |
| 3  | Fascicolo-1-3.pdf | Planimetria catastale e perimetro d'ambito, vista aerea, planimetria proprietà e permuta, | 0107412    | 60253 | 11/02/25 |



|    |                                             |                                                                                                                                   |         |        |          |
|----|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--------|----------|
|    |                                             | sovrapposizione progetto e catastale                                                                                              |         |        |          |
| 4  | Fascicolo-2.pdf                             | planimetria mobilità e servizi, planimetria reti esistenti                                                                        | 0107412 | 60253  | 11/02/25 |
| 5  | Fascicolo-3.pdf                             | Rilievo quotato, sezioni stato di fatto                                                                                           | 0107412 | 60253  | 11/02/25 |
| 6  | Fascicolo-4-1.pdf                           | Relazione geologica-geotecnica, relazione idrogeologica, valutazione di compatibilità idraulica                                   | 0107412 | 60253  | 11/02/25 |
| 7  | Fascicolo-4-2.pdf                           | Relazione sismica e attestazione sismica                                                                                          | 0107412 | 60253  | 11/02/25 |
| 8  | Fascicolo-5.pdf                             | Relazione illustrativa, relazione viabilistica                                                                                    | 0107412 | 60253  | 11/02/25 |
| 9  | Fascicolo-6.pdf                             | Relazione VINCA, dichiarazione non assoggettabilità                                                                               | 0107412 | 60253  | 11/02/25 |
| 10 | Fascicolo-6-VINCA.pdf                       | Modulo VINCA                                                                                                                      | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 11 | Fascicolo-7-1-Parte.pdf                     | Dati, piani volumetrico, stralci, sezioni progetto e raffronto, dimostrazione SUL esistente                                       | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 12 | Fascicolo-7-2-Parte.pdf                     | Dimostrazione SUL progetto, VS e standard, cessione, vincolo d'uso e permuta, superficie fondiaria e drenante                     | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 13 | asseverazione-superficie-permeabile.pdf     | Relazione compensazione sup. permeabile e asseverazione                                                                           | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 14 | Fascicolo-8-1-Parte.pdf                     | Urbanizzazione primaria: rotatorie, piste ciclabili, parcheggio, verde attrezzato                                                 | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 15 | Fascicolo-8-2-Parte.pdf                     | Sezioni strade, marciapiedi e rotatorie, alberatura verde, segnaletica, progetto reti (acque nere e bianche, E.E., telefono, gas) | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 16 | Fascicolo-8-3-Parte.pdf                     | Progetto reti (acquedotto, I.P.), calcoli e relazione illuminotecnici (parte I), consistenza impianti speciali                    | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 17 | Fascicolo-8-4-Parte.pdf                     | calcoli e relazione illuminotecnici (parte II)                                                                                    | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 18 | Fascicolo-8-Computo-metrico.pdf             | Computo metrico estimativo OOUU                                                                                                   | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |
| 19 | Quadro-Economico.pdf                        | QUADRO ECONOMICO OOUU                                                                                                             | 0142266 | 76158  | 24/02/25 |
| 20 | 01-NTA-22-10-2025.pdf                       | NTA                                                                                                                               | 0457494 | 390531 | 22/10/25 |
| 21 | 10-Prontuario-di-mitigazione-ambientale.pdf | Prontuario mitigazione ambientale                                                                                                 | 0315307 | 223433 | 12/06/24 |
| 22 | SchemaconvenzionePU A221.pdf                | Schema di convenzione                                                                                                             | 0457494 | 390531 | 22/10/25 |
| 23 | Rossetto-c.so-Milano-Dichiarazione-NO-      | Dichiarazione di non utilizzo gas                                                                                                 | 0142266 | 76171  | 24/02/25 |

|    |                                                          |                                                                          |         |        |          |
|----|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------|--------|----------|
|    | GAS.pdf                                                  | metano                                                                   |         |        |          |
| 24 | Dichiarazione-di-proprietà-Rossetto.pdf                  | Dichiarazione di proprietà e non aggravio sui mappali                    | 0315307 | 223433 | 12/06/24 |
| 25 | 4-2-relazione-preliminare-di-compatibilità-idraulica.pdf | Relazione preliminare di compatibilità idraulica                         | 0315307 | 223433 | 12/06/24 |
| 26 | AsseverazionePAT.pdf                                     | Asseverazione del progettista di non contrasto con variante PAT adottata | 0651191 | 307943 | 22/08/25 |
| 27 | ConformitàPI.pdf                                         | Asseverazione del progettista di conformità alla variante 29 del PI      | 0651191 | 307943 | 22/08/25 |
| 28 | RelazioneIntegrativa.pdf                                 | Relazione esplicativa alle dichiarazioni                                 | 0651191 | 307943 | 22/08/25 |
| 29 | 29-atto_notorio060525.stamp.pdf                          | Atto notorio: ottemperanza, in successiva fase progettuale, prescrizioni | 0496010 | 237528 | 26/06/25 |

con le seguenti prescrizioni per la definitiva approvazione del PUA:

- l'esito degli adempimenti VAS è presupposto per l'approvazione del PUA e il parere VAS sia allegato alle NTA del PUA
  - venga approvata con specifico provvedimento del Consiglio comunale l'operazione di permuta per la regolarizzazione delle aree dell'ambito del PUA, con congruaggio della differenza di valore a favore del Comune, dando atto che il perfezionamento notarile avverrà in sede di stipula della convenzione del PUA medesimo;
  - il CME ed il QE siano aggiornati con lo stralcio del costo della demolizione delle opere edili interraste in quanto non imputabili quali opere a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali;
  - le prescrizioni contenute nei pareri di AGSM AIM del 14/03/25, della Direzione Mobilità e Traffico del 14/03/25 e della Direzione Attuazione Urbanistica del 23/04/25, devono essere assolte nella successiva fase progettuale relativa alle opere di urbanizzazione e alle condizioni liberatorie contenute nell'atto di impegno (atto notorio PG 237528 del 26/06/2025);
8. di accogliere la proposta di monetizzazione di parte della dotazione arborea dovuta, da mettere a dimora, per complessivi € 43.340,00;
9. di dare atto che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui di cui all'art. 23, comma 01, lettera b) del DPR 380/2001 e, pertanto, ai sensi dell'art. 107, co. 1, lett. A, del Regolamento Edilizio vigente, il PUA in variante al PI non potrà essere realizzata tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire;
10. di adottare, ai sensi del Regolamento Regionale n. 3/2025 - Regolamento attuativo in materia di VAS, il RPA - Rapporto Preliminare Ambientale di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art. 12 D. Lgs. 152/2006 e s.m.i., SUPRO 0142266 del 24/02/25, quale parte integrante della presente delibera, dando atto che i contenuti di natura urbanistica del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RAP) sono conformi al PUA in esame:

| N. | NOME FILE   | CONTENUTO                                              | PROT. SUAP | PG    | Data     |
|----|-------------|--------------------------------------------------------|------------|-------|----------|
| // | VAS.pdf.p7m | Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di | 0142266    | 76158 | 24/02/25 |

con le seguenti prescrizioni:

- in sede di PDC delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotta l'analisi illuminotecnica;
  - in sede di rilascio del PDC degli edifici dovrà essere approfondita l'analisi del clima acustico dell'ambito oggetto di Piano, prescrivendo che siano adottate tutte le misure necessarie atte al contenimento di tali inquinamenti;
  - la relazione di supporto istruttorio della Direzione Ambiente del 28/08/25 PG 312893 sia allegata al fascicolo 9 NTA del PUA.
11. 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;
  12. 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;
  13. di dare atto che le opere di urbanizzazione primarie funzionali di cui alle Tav. 18 "Fascicolo 8.4-Parte" e 19 "Fascicolo 8-Computo-metrico" ed allo schema di convenzione urbanistica, sono stimate per un valore di € 800.000,00 comprensivo di IVA. Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B25000250007;
  14. di dare atto che le suddette opere di urbanizzazione primaria funzionali sono inserite nella previsione aggiornata di bilancio 2025-2027 per un valore iniziale di € 855.883,60 IVA inclusa, con previsione di collaudo nel 2026. L'aggiornamento mediante richiesta di variazione a bilancio del valore delle opere e della previsione dell'anno di collaudo è demandata a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio comunale del bilancio di previsione 2026-2028. La stessa contabilizzazione dell'importo tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;
  15. di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato nell'Albo pretorio informatico di questo Comune, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n.69;
  16. di dare atto che il presente provvedimento di adozione sarà pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, oltre che all'Albo Pretorio online, nella sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e Governo del Territorio/Atti di governo del territorio/P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi e relative varianti)" del sito istituzionale;
  17. di dichiarare, a voti unanimi, per l'urgenza, 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 e PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale, la Direzione Organi Istituzionali, Anticorruzione, Trasparenza e Promozione della legalità sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

LA VICESINDACA  
Firmato digitalmente da:  
BARBARA BISSOLI

LA VICE SEGRETARIA GENERALE  
Firmato digitalmente da:  
ANTONELLA CHERCHI