

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 1032

Seduta del giorno 10 ottobre 2025

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

PRESIEDE
DAMIANO TOMMASI

RELAZIONA
BISSOLI BARBARA

ASSISTE
ANTONELLA CHERCHI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA. PUA N. 719_67 DENOMINATO "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLÒ", SITO IN VIA PASCOLI E VIA PIRANDELLO, ZONA STADIO - VERONA, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^ . PROROGA QUINQUENNALE DEL PUA AI SENSI DELL'ART. 20, CO. 11, L.R. N. 11/2004. RICHIEDENTI: CHIAVEGATO GIAN MARIA E ALTRI.
CUP: I31B14000990007

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 e variante di adeguamento al PTCP e PTRC adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025 immediatamente eseguibile, ora in regime di salvaguardia ai sensi dell'art. 29 della L.R. 11/2004;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e 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; Variante 29 approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05 aprile 2022. Tali varianti al PI non hanno modificato le previsioni della scheda norma n. 719_67.
- in data 04/12/2012 è stato stipulato tra il Comune ed i soggetti richiedenti l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, con atto del notaio Ruggero Piattelli di Verona, rep. n. 104688, racc. n. 22155, registrato a Verona in data 28/12/2012, al n. 24623 serie 1T e trascritto a Verona il 28/12/2013 R.G. n. 44113, R.P. n. 31513;
- con tale accordo sono state fissate le modalità di versamento del contributo di sostenibilità, al tempo determinato in euro 280.000, calcolato sulla SUL attribuita alla Scheda Norma (mq. 3500), ad oggi interamente versato, e che dovrà essere incrementato in sede di convenzione a seguito dell'avvenuta approvazione della flessibilità in aumento della SUL più avanti precisata;
- il PUA n. 719_67, denominato "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLO", è stato approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 404 del 3 dicembre 2014, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune in data 13 gennaio 2015, efficace dal 23 gennaio 2015; con tale delibera è stato approvato l'incremento di SUL del 15% (che porta la superficie dai mq 3.500 di SN ai mq 4.025 di progetto), assoggettato al versamento della correlata quota di contributo di sostenibilità pari a Euro 42.000, da corrispondere in sede di stipula della convenzione;
- con determina dirigenziale n. 2738 del 11/06/2015 è stato preso atto dell'adeguamento degli elaborati del PUA alle prescrizioni della delibera di approvazione di cui sopra;

Premesso altresì che:

- il PUA in esame prevede la riorganizzazione della viabilità esistente, mediante la realizzazione di una rotatoria, di concerto con limitrofo PUA 719_218, all'incrocio tra le vie Cristofoli e Pascoli e la realizzazione di un nuovo collegamento stradale tra via Pirandello e la nuova rotatoria, con conseguente deviazione del tratto di via Pirandello. Tale deviazione consente la realizzazione di un'area verde e parcheggi, a servizio anche della vicina scuola comunale, oltre che la creazione di un' area pedonale;
- per una più completa descrizione dei contenuti del PUA in esame si rimanda a quanto evidenziato nella Relazione Tecnica Istruttoria allegato sub A) quale parte integrante del presente provvedimento;

Considerato che:

- in data 19/05/2022 PG 182443, i Soggetti Attuatori hanno depositato un'istanza di modifica dello schema di convenzione approvato, ai fini sia dell'adeguamento dello stesso allo schema di convenzione quadro, di cui alla Delibera di Giunta comunale n. 407/2020, sia dell'aggiornamento dei nuovi richiedenti, succeduti agli originari. Nello schema di convenzione aggiornato si è provveduto all'adeguamento dei mappali

identificativi dell'ambito di PUA, con lo stralcio dei mappali ricompresi anche nell'ambito dell'adiacente PUA 719_218;

- con nota PG 214577 del 14/06/2022 l'Ufficio, valutando anche il lungo lasso di tempo trascorso dall'approvazione del PUA avvenuta nel 2014, ha richiesto le integrazioni documentali necessarie per addivenire alla stipula della convenzione urbanistica;
- con nota PG 280425 del 24/07/2024, i Soggetti Attuatori, unitamente alla soc. AITECO Costruzioni srl in qualità di promissaria acquirente, hanno espresso la volontà di procedere alla sottoscrizione della convenzione urbanistica afferente il PUA approvato; successivamente con nota PG 477275 del 24/12/2024 i Soggetti Attuatori hanno depositato lo schema di convenzione aggiornato e sottoscritto, da perfezionare in seguito alla proroga;
- con nota PG 277 del 02/01/2025 è stata depositata dai Soggetti Attuatori, nei termini della scadenza della validità del PUA stabilito per l'esecuzione del piano, l'istanza di proroga quinquennale dei termini di validità del PUA n. 719_67, denominato "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI VIA PIRANDELLO", ed ai sensi dell'art. 20, co. 11 della L.R. 11/2004 ovvero *"entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni."*
- con nota PG 76027 del 24/02/2025 è pervenuto il parere favorevole da parte della competente Direzione Pianificazione Territoriale in merito alla coerenza del PUA in oggetto con i principi espressi nel documento preliminare del PAT (DGC 1359/2024);
- con nota PG 99874 del 13/03/2025 è pervenuto il parere favorevole della 3^a Circoscrizione, le cui proposte sono state oggetto di disamina e valutazione, contenute nella Relazione Tecnica Istruttoria allegato sub. A, parte integrante del presente provvedimento;
- con nota PG 253007 del 09/07/2025 è pervenuto da parte del Genio Civile il parere favorevole ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 - verifica sismica;
- in data 12/08/2025 con nota PG 0299588 l'Ufficio ha trasmesso la documentazione relativa alle autocertificazioni antimafia al Servizio Staff Area Territorio per le verifiche di competenza per la successiva stipula; con nota PG 328005 del 10/09/2025 è pervenuto l'esito favorevole delle verifiche sopra citate;

Dato altresì atto che:

- le opere di urbanizzazione primaria funzionali sono inserite nel DUP 2025-2027 approvato con DCC n. 86 del 19.12.2024 per un valore di Euro 599.632,51 e una previsione di collaudo entro il 2025;
- con DGC n. 5 del 09.01.2025 è stato approvato il PEG 2025-2027;
- si provvederà alla richiesta di variazione di bilancio per l'aggiornamento dell'importo delle opere di urbanizzazione e dell'anno di previsione del collaudo e che successivamente si provvederà altresì alla regolarizzazione contabile mediante accertamento ed impegno;
- le predette opere di urbanizzazione sono identificate con il CUP: I31B14000990007;
- il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Rilevato che:

- il pagamento del contributo di sostenibilità dovuto, rispetto alla SUL ammessa dalla scheda norma, risulta regolarmente pagato, mentre in sede di convenzione dovrà essere corrisposta la quota residua pari a Euro 42.000,00 dovuta a seguito dell'incremento di SUL del 15% approvato con DGC n. 404/2015;
- la regolarizzazione contabile dell'incremento del contributo di sostenibilità verrà effettuata mediante accertamento in entrata;

- la scadenza del PUA, prevista per il 23 gennaio 2025, in caso di accoglimento dell'istanza, sarebbe pertanto prorogata, inderogabilmente, al 23 gennaio 2030;

Visti:

- 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";
- la Legge Urbanistica n. 1150/1942, modificata e integrata dalla Legge n. 765/1967;
- 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";
- il D.Lgs. n. 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 di Consiglio Comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- il parere favorevole della Circoscrizione 3^a del 13/03/2025;
- la Relazione Tecnica Istruttoria allegato sub. A, parte integrante del presente provvedimento;

Ritenuto che permane l'originario interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali sopra descritte previste dal PUA approvato con DGC n. 404 del 03/12/2014, efficace dal 23/01/2015, con particolare riferimento al nuovo assetto stradale, alle aree a standard dell'area parco e dei parcheggi pubblici previsti, che andranno a integrare e a completare l'assetto delle aree pubbliche già collaudate relative al limitrofo PUA Via Negrelli SN n. 218;

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;

Udita la relatrice Assessora alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica, 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 dare atto che permane l'originario interesse pubblico alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali previste dal PUA n. 719_67 "PUA SCHEDA NORMA 67 - VIA PASCOLI - VIA PIRANDELLO" approvato con DGC n. 404 del 03/12/2014, efficace dal 23/01/2015, con particolare riferimento al nuovo assetto stradale, alle aree a standard costituite dall'area parco e dai parcheggi pubblici previsti, che integreranno e completeranno l'assetto delle aree pubbliche già collaudate relative al limitrofo PUA Via Negrelli SN n. 218;
- 3) di accogliere pertanto l'istanza presentata da parte dei soggetti attuatori con PG 277 del 02/01/2025, allegata quale parte integrante del presente provvedimento, e di prorogare, ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. n. 11/2004, la validità del PUA n. 719_67 "PUA SCHEDA NORMA 67 - VIA PASCOLI - VIA PIRANDELLO" di anni cinque, ovvero, inderogabilmente, fino al 23 gennaio 2030, prescrivendo il perfezionamento dei testi dello schema di convenzione e delle NTA del PUA, rispetto a disposti normativi sopravvenuti in materia di:
 - cause ostative di esclusione, ai sensi del D.Lgs n.36/2023;
 - parametri ecologico-ambientali contenuti nel PUA e le relative modalità di verifica per le successive fasi esecutive;
 - modalità per la cessione delle aree al Comune;
 - aggiornamento del valore delle opere di urbanizzazione primaria e la relativa fideiussione;
 - modalità per il deposito della documentazione di fine lavori e collaudo;
 - possibilità di realizzare n. 2 piani interrati al di sotto degli edifici, da adibire a parcheggi privati;
- 4) di autorizzare il Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice e/o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione allegato alla presente, del quale parte integrante; l'effettivo perfezionamento di tale schema di convenzione, ai sensi del precedente punto 3) e secondo quanto riportato nella relazione istruttoria, nonché eventuali integrazioni o modifiche delle parti e delle condizioni – anche a seguito di mutamenti di proprietà, di eventuali errori materiali e di più esatta identificazione catastale delle aree – saranno oggetto di successiva determina dirigenziale di presa d'atto.
- 5) 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;
- 6) di dare atto che il presente provvedimento di proroga sarà pubblicato ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 oltre che all'Albo Pretorio online, sul portale "Amministrazione Trasparente" nella sezione "Pianificazione e Governo del Territorio/Atti di governo del territorio/P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi e relative varianti)";
- 7) di dichiarare, a voti unanimi, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente

eseguitibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

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

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

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
DAMIANO TOMMASI

LA VICE SEGRETARIA GENERALE
Firmato digitalmente da:
ANTONELLA CHERCHI