

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 435

Seduta del giorno 05 maggio 2026

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Presente
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
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA – PUA E PROGETTO PRELIMINARE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI E SCHEMA OPERA PUBBLICA N. 719_422B DENOMINATO "PRA GOBBO" SITO IN V. ORMANETTO E V. RODI, ATO 3, CIRC. 3^ - SCHEDE NORMA N. 422B. RICHIEDENTI: DOLCI CLAUDIO E ALTRI. ADOZIONE PUA E OO.UU. AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. 11/2004. CUP OOUU: I31B20001380007

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 10/06/2021, di cui alla L.R. 14/2017 *“Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23/04/2001 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”*; la scheda norma in esame è pertanto riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata e le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
- con DCC n. 32 del 03/07/2025, immediatamente eseguibile, è stata adottata la variante al PAT per adeguamento al PTCP e PTRC poi approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026; il Progettista ha verificato che il PUA in oggetto non è in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico adottato, come dichiarato con nota SUPRO 0915038 (PG 0474847) del 23/12/25;
- il Comune di Verona è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 e successive Varianti n. 22 e n. 23, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale rispettivamente n. 8 del 16/02/2017 e n. 48 del 28/11/2019; la scheda norma n. 422/b in oggetto è stata approvata con la variante n. 23 efficace dal 18/03/2020;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 05/04/2022 è stata approvata la variante al P.I. n. 29, che non ha modificato le previsioni della scheda norma n. 422/b;
- il termine di validità delle previsioni operative del PI/Var.23, tra le quali la scheda norma 719_422/b, è scaduto il 06/06/2025, come da determina del dirigente della Pianificazione Territoriale n. 1523 del 10/04/2025. Con nota del 28/02/2025 SUPRO 0156261 (PG 0078265), il Soggetto Attuatore, prima della scadenza dei termini di validità della previsione operativa del PI – SN 422/b, ne ha richiesto la proroga all'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.18, co.7 e 7bis della LR 11/2004 e s.m.i.;
- con DCC n. 61 del 11 novembre 2025 è stata autorizzata la proroga triennale delle previsioni operative, accogliendo anche la richiesta del soggetto attuatore della SN 422/b del 28/02/2025 SUPRO 0156261 (PG 0078267). La scadenza è stata pertanto prorogata fino al 06/06/2028, subordinatamente al perfezionamento dei pagamenti previsti dalla normativa vigente (1% valore IMU);

Premesso altresì che:

- in data 14/09/2020 SUPRO 0166034 (PG 0270395 del 15/09/2020) è stata depositata presso la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA istanza diretta all'approvazione del PUA in oggetto, corredata del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, nonché del progetto dell'opera pubblica a contributo straordinario di sostenibilità relativo alla realizzazione di un'area a parco;
- in sede di istanza il soggetto attuatore ha richiesto di poter aderire alla procedura di semplificazione prevista dalla Delibera di Giunta n. 156/2020, ovvero di inserire i contenuti dell'accordo pubblico-privato ex art.6 della L.R. 11/2004, che definisce la sostenibilità, nella convenzione del PUA, stipulando un unico atto notarile;
- il contributo di sostenibilità, determinato sulla base della SUL della SN, ammonta ad euro 161.600,00 e sarà destinato alla realizzazione, da parte del soggetto attuatore, dell'opera pubblica denominata *“area verde - parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale”* prescritta nella SN 422b;

- in data 17/09/2020 SUPRO 0168934 (PG 0274856) 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. In data 12/02/2021 con SUPRO 0041834 (PG 56890/2021), 0041856 (PG 56901/2021) e 41882 (PG 56908/2021) è stata depositata la documentazione integrativa consentendo il decorso ex novo dei termini;
- con nota PG 65257 del 22/02/2021 è stata convocata la conferenza dei servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14, comma 1 L. 241/1990 e s.m.i., per l'acquisizione dei pareri dei Settori ed Enti interessati dal procedimento; in data 06/07/21, SUPRO 0242213 (PG 0228486), è stato trasmesso al soggetto attuatore l'esito della 1^ seduta della Conferenza di Servizi con contestuale richiesta di documentazione integrativa e comunicazione di sospensione dei termini del procedimento;
- il perfezionamento della documentazione agli atti è stato oggetto di un fattivo confronto istruttorio nel periodo compreso tra agosto 2021 e giugno 2023, come puntualmente descritto nel Parere Tecnico Istruttorio parte integrante della presente deliberazione ed al quale si rimanda;
- a seguito della normativa regionale per le costruzioni in zona sismica (DGR n. 244/2021 e DGR n. 1381 del 12/10/2021), il Comune di Verona è stato classificato in classe sismica 2: da qui la necessità di acquisire 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 alle condizioni geomorfologiche del territorio;
- in data 25/08/2023 SUPRO 0413144 (PG 0315368/2023) e in data 01/09/23 SUPRO 0423308 (PG 0322822/2023) la Ditta ha trasmesso la documentazione integrativa che ha consentito l'invio in data 13/09/2023 SUPRO 0440550 (PG 0335407/2023) della richiesta di parere al Genio civile ai sensi art. 89 del DPR 380/01;
- con nota PG 185243 del 15/05/2024 l' U.O. Genio civile di Verona ha comunicato, ai sensi art. 89 del DPR 380/01, il parere favorevole alle condizioni espresse nel parere della Direzione del suolo :*“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 suddetto parere è stato trasmesso alla Ditta il 30/05/2024 SUPRO 0284639 (PG 0205434/2024), con ripresa dei termini e contestuale sospensione a fronte delle integrazioni richieste in data 18/09/2023 SUPRO 0447182;
- a seguito di preliminare di vendita degli immobili oggetto di PUA a soggetto terzo (promissario acquirente), la Ditta in data 21/06/2024 con note SUPRO 0331646 (PG 0235211/2024), SUPRO 0331661 (PG 0235207/2024) e SUPRO 0331666 (PG 0235221/2024), ha trasmesso una nuova soluzione progettuale relativa alla distribuzione dei lotti e dei fabbricati all'interno della superficie fondiaria, mantenendo sostanzialmente inalterata la soluzione progettuale relativa alle opere di urbanizzazione primaria funzionale ed all'opera pubblica;
- con nota SUPRO 046561 (PG 0323928/2024) del 03/09/2024 è stata chiesta agli Enti e agli Uffici competenti la valutazione della nuova soluzione progettuale e la verifica dell'avvenuta ottemperanza a quanto richiesto in sede di precedente Conferenza di Servizi in merito alle opere di urbanizzazione e all'opera pubblica;
- a seguito delle modifiche progettuali apportate ai lotti, il Genio Civile con nota PG 0345272 del 20/09/2024, ha preso atto dell'asseverazione del progettista di non necessità di nuova valutazione sismica a seguito delle modifiche intervenute;
- in data 29/10/2024, SUPRO 0583031 (PG 0399908/2024), è stato trasmesso alla Ditta ed al RUP dell'Opera Pubblica il verbale conclusivo della CdS con richiesta degli adeguamenti pervenuti e contestuale conferma di sospensione dei termini. Gli adeguamenti sono pervenuti in data 08/12/2024, SUPRO 0691241 (PG 0454221/2024),

oggetto di verifica come da richiesta del 23/12/2024, SUPRO 0735078 (PG 0475565/2024);

- in data 28/02/2025, SUPRO 0156261 (PG 0078265), il Soggetto Attuatore, prima della scadenza dei termini di validità della previsione operativa del PI – SN 422/b, ne ha richiesto la proroga all'Amministrazione comunale ai sensi dell'art.18, co.7 e 7bis della LR 11/2004 e s.m.i.;
- l'approvazione della proroga con DCC n.61 del 11/11/2025, comunicata dalla Direzione Pianificazione Territoriale il 21/11/2025 PG 432300, ha consentito la ripresa dell'iter di approvazione del PUA, perfezionato con le ultime integrazioni pervenute il 29/01/2026 SUPRO 0050019 (PG 0039629/2026);
- in data 13/01/2026 PG 12709 è pervenuto, da parte dell'Ufficio Antimafia, esito favorevole delle verifiche antimafia;
- in relazione al Piano di Classificazione Comunale Acustica (PCCA) adottato con DCC n.56 del 23/10/2025, la competente Direzione Ambiente e Transizione Ecologica ha dato riscontro alla Relazione Acustica con parere del 23/02/2026 PG 0073719, rispetto al quale il progettista ha depositato propria dichiarazione in data 25/02/2026 SUPRO 0106324 (PG 0078431), a completamento della integrazioni richieste;
- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il PUA deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; pertanto i termini per l'adozione del PUA in esame e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, decorsi dal 25/02/2026, terminano il 11 maggio 2026;

Considerato che:

- l'ambito di intervento del PUA è ubicato ai limiti dell'area urbana residenziale di San Massimo, tra via Rodi e via Ormanetto ed è costituito da mappali di proprietà privata, ad eccezione di una piccola porzione comunale lungo la viabilità pubblica. È presente una canaletta privata a cielo libero per l'irrigazione di terreni agricoli, che corre lungo il lato ovest di via Ormanetto;
- al fine di poter realizzare l'adeguamento viabilistico di via Rodi (modifica alla rotatoria esistente), è stata richiesta la flessibilità del 10% della superficie di ambito, ai sensi dell'art. 4, c. 2 delle NTO del PI; l'autorizzazione della stessa è sottoposta in sede di adozione del PUA alla Giunta Comunale quale organo competente;
- il PUA propone, nella parte ovest dell'ambito, la realizzazione di n. 4 UMI residenziali con fabbricati di massimo 2 piani, per una SUL complessiva di 2.020 mq., con due accessi carrai, uno da via Rodi e uno da via Ormanetto, ciascuno a servizio di due UMI;
- le aree di interesse pubblico sono state prevalentemente collocate a est dell'ambito al fine di un maggior coinvolgimento con il tessuto urbano residenziale esistente ed in previsione delle opere di urbanizzazione ed a contributo di sostenibilità previste dal limitrofo ambito della SN 420;
- il PUA prevede diverse opere di interesse pubblico sia come urbanizzazione primaria funzionale all'intervento sia quale schema dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, di seguito riassunte:
 - l'allineamento della rotatoria esistente su via Rodi con l'asse della strada; la riqualificazione e sistemazione di via Ormanetto e via Rodi con arredo verde (rain garden), un marciapiede trasversale di collegamento tra via Rodi e via Ormanetto e un percorso ciclopedonale urbano perimetrale all'ambito largo 4 m.; la realizzazione di nuova segnaletica stradale, parcheggio pubblico e interventi che soddisfano gli standard urbanistici richiesti;

- l'ampliamento della rete acquedotto, della rete di illuminazione pubblica e dell'impianto di irrigazione del verde. Per le reti di gas, fognatura, telefono sono previsti solo gli allacci alle reti già esistenti;
- la realizzazione di un'opera pubblica quale contributo di sostenibilità denominata "area verde - parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale", in attuazione della prescrizione n. 01 della SN che ne prevede la realizzazione per il soddisfacimento della quota di VS. L'area, derivante dalla cessione di aree private unitamente a quelle già pubbliche, consta di circa 2.700 mq. e dà origine ad una nuova area verde di quartiere a favore del coinvolgimento del tessuto urbano residenziale esistente, caratterizzata da:
 - un parcheggio di 270 mq a servizio dell'area verde;
 - un'area verde attrezzata di circa 2.430 mq, in cui sono previste specifiche attrezzature e opere, tra cui: una "piastra ludica polifunzionale"; percorsi pedonali illuminati, impianto di irrigazione e nuove alberature; una vasca di laminazione per lo smaltimento delle acque piovane ed infine opere di intubamento del canale consortile attualmente a cielo aperto lungo il lato est di via Ormanetto;
 Tale opera pubblica è riportata schematicamente negli elaborati del PUA (in particolare nel FASCICOLO 7 – Planivolumetrico) e non è oggetto di adozione, in quanto il procedimento di approvazione è assoggettato al Codice dei Contratti;
- il RUP dell'opera pubblica nominato dal soggetto attuatore, ha depositato con nota del 26/06/2025 SUPRO 0496070 (PG 237665/2025) il verbale di verifica del PFTE (CUP V65U24) corredato di documenti, trasmesso in data 22/07/2025 SUPRO 0569963 (PG 270826/2025) alla Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica per il seguito di competenza (approvazione ai sensi del D. Lgs. 36/2023) con riguardo all'opera pubblica da realizzare a contributo di sostenibilità, (area verde - parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale) per un valore iniziale di euro 196.472,10 IVA inclusa, superiore a quello del contributo di sostenibilità di euro 161.600,00; l'eventuale maggior importo per la realizzazione resta a carico del soggetto attuatore;

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*";
- a seguito di tali aggiornamenti normativi regionali in materia di VAS e VINCA, il Soggetto Attuatore ha depositato, in data 30/04/2025 SUPRO 0335000 (PG 0162080/2025) e SUPRO 0335012 (PG 0162082/2025), la documentazione integrativa relativa al Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) e la documentazione VINCA;
- i contenuti di natura urbanistica del RPA sono sostanzialmente conformi al PUA e ai fini dell'invio in Regione per l'acquisizione del parere VAS dovrà essere verificato con la

prescrizione per il perfezionamento del PUA relativa al seguente dato della tavola 7.1.2 CARATURE URBANISTICHE: la corretta quantità delle DA/Dar (n. 286 in luogo di n. 289) riportata in più punti del testo;

- 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 Legge Regionale 23 aprile 2001 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, la scheda norma 719_422/b in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata e pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;

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. 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 approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026;
- 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 Circostrizione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A, parte integrante del presente provvedimento;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, il PUA n. 719_422/b denominato “Pra Gobbo” corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; il PFTE dell'opera pubblica

- a contributo di sostenibilità, verificato dal RUP, sarà oggetto di separata deliberazione di competenza della Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 18/12/2025, dichiarata immediatamente eseguibile sono stati approvati il Bilancio di previsione 2026-2028 e la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028;
 - con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 09 gennaio 2026, dichiarata immediatamente eseguibile è stato approvato il PEG - Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2026 – 2028;
 - le opere di urbanizzazione previste (strade parcheggi e verde) sono oggetto di richiesta del 28/04/2026 PG 162806 di variazione del Bilancio di previsione 2026-2028 e del DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di euro 268.228,40 IVA inclusa (euro 243.844,00 esclusa IVA) con previsione di collaudo nel 2028. Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (CUP): I31B20001380007;
 - ai sensi dell'art. 21-“Cauzione OOUU e OOPP” dello Schema di convenzione, l'importo da garantire al Comune con garanzia finanziaria per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali è di euro 352.135,85 IVA compresa; mentre la somma stimata oggetto di scomputo dagli oneri tabellari in sede edilizia ammonta ad euro 243.844,00 (opere e sicurezza) IVA esclusa;
 - in sede di definitiva approvazione del PUA corredato delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, si provvederà all'accertamento ed impegno del valore del DUP;
 - l'opera a contributo di sostenibilità (area verde con piastra ludica e parcheggio) il cui PFTE (CUP V65U24) depositato dal RUP nominato dal soggetto attuatore è di competenza della Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica, è oggetto di richiesta del 28/04/2026 PG 162806 di variazione del Bilancio di previsione 2026-2028 e del DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di euro 196.472,10 IVA inclusa, con previsione di collaudo nel 2028. L'importo complessivo stimato per la realizzazione dei lavori dell'opera pubblica è superiore a quello del contributo di sostenibilità di euro 161.600,00, come da art. 19 - “OOPP-OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE/ co.d” dello Schema di convenzione, il maggior costo dell'opera rimane a carico del soggetto attuatore, impegnato nella realizzazione della stessa. Ai sensi dell'art. 21 - “Cauzione OOUU e OOPP” dello Schema di convenzione, vista la stima dell'opera pubblica in sede di PFTE, l'importo da garantire al Comune con garanzia finanziaria (fidejussione) è di euro 253.679,91 IVA compresa;
 - a seguito dell'approvazione del PFTE, la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA provvederà all'aggiornamento del DUP in relazione al valore delle opere stesse ed all'anno di previsione del collaudo ed al successivo accertamento ed impegno;

Rilevato altresì che:

- con nota PG 432300 del 21/11/2025 la Direzione Pianificazione Territoriale ha comunicato ai soggetti attuatori del PUA 422B l'accoglimento dell'istanza di proroga triennale delle previsioni operative della Scheda Norma in oggetto previo versamento pari all'1% del valore delle aree ai sensi della Delibera n. 61/2025;
- la prima rata per complessivi euro 11.763,50 è stata pagata dai Soggetti Attuatori entro il 31 marzo 2026, come da reversali n. 4676/2026 (euro 2.352,70), 4444/2026 (euro 2.352,70), 4553/2026 (euro 2.352,70), 5076/2026 (euro 2.352,70) e 5197/2026 (euro 2.352,70). Le successive rate dovranno essere corrisposte entro i termini perentori di scadenza del 31 dicembre 2026 (anno 2026) e 31 dicembre 2027 (anno 2027), fatto salvo quanto previsto al comma 7 e comma 8 della DCC n.61/2025;
- all'art. 6 dello schema di convezione è prevista la monetizzazione di parte della dotazione arborea per un importo pari a euro 12.760,00 [116 alberi (286 – 170) x 110,0 euro/albero

= 12.760,00 euro]; il valore non rientra nell'applicazione dell'incremento di cui alla DGC n. 398/2024, in quanto applicabile alle istanze presentate dal 01/05/2024 (istanza PUA presentata nel 2020);

- l'importo della monetizzazione della dotazione arborea di euro 12.760,00 sarà corrisposta dalla Ditta in sede di stipula della convezione urbanistica, e sarà introitato al capitolo 18919;
- ai sensi dell'art. 24, comma 2 delle NTO del PI e previa autorizzazione dell'Amministrazione, la monetizzazione di parte degli elementi arborei richiesti si ritiene ammissibile visto: l'arredo di adeguate piantumazioni dello standard dovuto nelle aree a parcheggio e nelle aree dedicate al percorso ciclo-pedonale urbano in ambito; la dotazione arborea a corredo delle aree di arredo stradale "*rain garden*" funzionali alla permeabilità anche per la loro caratteristica morfologica leggermente depressa; la presenza in ambito dell'area verde attrezzata dell'opera pubblica;

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 dell'Assessora alla Pianificazione Territoriale, Attuazione Urbanistica e PEBA, Beni culturali e paesaggio, Parità di genere, Patrimonio ed Edilizia privata;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che a seguito dell'accoglimento della proroga triennale delle previsioni operative della SN 422b avvenuta con DCC n. 65 del 11.11.2025, i soggetti attuatori hanno versato entro il termine previsto del 31 marzo 2026 la prima rata di complessivi euro 11.763,50, come da reversali n. 4676/2026 (euro 2.352,70), 4444/2026 (euro 2.352,70), 4553/2026 (euro 2.352,70), 5076/2026 (euro 2.352,70) e 5197/2026 (euro 2.352,70). Le successive rate dovranno essere corrisposte entro i termini perentori di scadenza del 31 dicembre 2026 (anno 2026) e 31 dicembre 2027 (anno 2027), fatto salvo quanto previsto al comma 7 e comma 8 della DCC n.61/2025;
- 3) di accogliere la modifica della perimetrazione dell'ambito di PUA in applicazione della flessibilità dell'ambito ammessa ai sensi dell'art. 4, comma 2 delle NTO del PI;
- 4) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - all. sub A, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_422/b denominato "Pra Gobbo" corredato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali

costituito dai seguenti elaborati sotto elencati che riportano anche lo schema dell'opera pubblica:

N.	NOME FILE	CONTENUTO	SUPRO - IIUG	PG
1	FASCICOLO - 1 - INQUADRAMENTO agg 05.2024 OK.pdf	Planimetrie catastali e proprietà, SN, vincoli	0331661 del 19/06/24	0235207 del 21/06/24
2	FASCICOLO- 2 -STATO-ATTUALE-agg 05.2024.pdf	Sottoservizi esistenti, mappa mobilità e servizi attuali		
3	FASCICOLO- 3 - RILIEVO-2022-1 - agg 05.2024.pdf	calcolo geometrico/analitico aree, rilievo quotato e linee di livello, sezioni stato attuale		
4	FASCICOLO- 4 -Analisi-geologica-e-di-compatibilitaidraulica_.pdf	Studio di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica. Analisi di compatibilità idraulica		
5	FASCICOLO- 5 - RELAZIONI - agg 5-2024.pdf	Relazione illustrativa, screening e analisi impatto viabilistico, studio dentrologico		
6a	Rapporto Preliminare di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.pdf	RAP, come da aggiornamento norma	0335000 del 30/04/25	0162080 del 30/04/25
6b	Format_Proponente_Screening_Specifico_Piani_Programmi.pdf			
6c	ALLEGATO C - Modulo VA VAS.pdf		0335012 del 30/04/25	0162082 del 30/04/25
7	FASCICOLO-7-PLANIVOLUMETRICO agg. 05-2025.pdf	Tabelle dati, planivolumetrico, sezioni di progetto, planimetria VS, aree da cedere, permeabilità	0425300 del 03/06/25	0204285 del 03/06/25
8	FASCICOLO-8 -PRIMA PARTE- OPERE URBANIZZAZIONE - agg 02-2025 _1_.pdf	OOUU: planimetria, progetto del verde, particolari, arredo e raccolta acque, irrigazione, canaletta consorzio, segnaletica, acquedotto, fognatura, cabina elettrica,	0335000 del 30/04/25	0162080 del 30/04/25
9	FASCICOLO-8 -SECONDA PARTE- OPERE URBANIZZAZIONE - agg 02-2025 _1_.pdf	OOUU: i.p., sezioni di progetto, C.M.E., Q.E.		
10	FASCICOLO-8- TAV. 8.4.F - ILLUMINAZIONE PUBBLICA - agg 05-2024 .pdf	Progetto illuminazione pubblica	0331661 del 19/06/24	0235207 del 21/06/24
11	FASCICOLO-9 - NTA agg 05-2025 .pdf	Norme tecniche di attuazione con allegati i pareri con prescrizioni	0915038 del 23/12/25	0474847 del 24/12/25
12	FASCICOLO-10-PRONTUARIO-DI-MITIGAZIONE-AMBIENTALE agg 05-2024.pdf	Prontuario mitigazione ambientale	0331666 del 19/06/24	0235221 del 21/06/24
13	DLCCLD61P19L781F-14092020-1806.010	Dichiarazione di voler aderire alla DGC 156/2000 (accordo in convenzione)	0166034 del 14/09/20	0270395 del 15/09/20
14	SCHEMADICONVENZIONEAGG.04 DIC2025.pdf	Schema di convenzione sottoscritta con firma olografa	0915038 del 23/12/25	0474847 del 24/12/25
15	dichiarazione professionista IMP ILLUMIN.pdf	Dichiarazione	0331661 del 19/06/24	0235221 del 21/06/24
16	1. RELAZIONE ILLUSTRATIVA - NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE SISMICA agg 10-9-2024.pdf	Nuova soluzione planivolumetrica fondiaria	0478070 del 10/09/24	0332837 del 10/09/24
17	2. ALLEGATO 1 -ASSEVERAZIONE NON NECESSITA' VALUTAZIONE SISMICA agg. 10-9-2024.pdf	Nuova soluzione planivolumetrica fondiaria	0478070 del 10/09/24	0332837 del 10/09/24
18	DICHIARAZIONE ACCETTAZIONE IMPEGNI ED ONERI.pdf	Promissario acquirente	0331646 del 19/06/24	0235211 del 21/06/24
19	DICHIARAZIONEPATDIC2025-PUA422B-PROGETTISTA	Dichiarazione di non contrasto con variante PAT	0915038 del 23/12/25	0474847 del 24/12/25

20	Relazione tecnica previsionale di Clima Acustico Borgo Pra Gobbo	Relazione acustica	0050019 del 29/01/26	0039629 del 29/01/26
----	--	--------------------	----------------------	----------------------

con le seguenti prescrizioni da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004:

- siano acquisiti il parere della competente Commissione Regionale in relazione alla verifica di assoggettabilità a VAS e l'esito delle verifiche antimafia, qualora scaduto;
- sia approvato dall'Amministrazione comunale il PFTE dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità, schematicamente riportato negli elaborati del PUA, verificato dal RUP, con procedimento ex D. Lgs. 36/2023 di competenza della Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione Pubblica, la cui realizzazione costituisce presupposto per il deposito della segnalazione certificata di agibilità dei manufatti edilizi;
- aggiornare come segue gli elaborati sottostanti:
- tavola 1.3 DEFINIZIONE E VINCOLI /Vincolo sismico: aggiornare la classe sismica da 3 a 2;
- tavola 7.1.2 CARATURE URBANISTICHE, aggiornare la dotazione minima dello standard P2 (mq. 202 in luogo di mq.225) ed il corretto calcolo delle DA/Dar (n. 286 in luogo di n. 289); tali tabelle devono essere modificate anche nelle NTA ed il corrispettivo della monetizzazione per la densità arborea deve essere aggiornato anche nell'art. 6 dello schema di convezione;
- Fascicolo 9 NTA "ALLEGATI PARERI": ai fini della successiva fase progettuale e realizzativa, integrare i pareri evidenziati come da elenco:
 - 1) Direzione Patrimonio, PG 0072253 del 03/03/2021 e PG 0460394 del 19/12/22;
 - 2) Consorzio di Bonifica Veronese, PG 0131906 del 21/04/2021 con 4 prescrizioni per la fase esecutiva e il PG 0345357 del 20/09/2024 con il nullaosta per intubare il canale irriguo;
 - 3) Acque Veronesi Scarl, PG 0337053 del 13/09/2024 e PG 0040185 del 29/01/2025, con alcune prescrizioni e indicazioni per la fase progettuale;
 - 4) Direzione Ambiente e Transizione Ecologica, PG 0367573 del 08/10/2024 con indicazioni riguardanti PAESC INQUINAMENTO LUMINOSO E VINCA, e PG 0073719 del 23/02/2026 con nota progettista SUPRO 0106324 (PG 0078431) del 25/02/2026;
 - 5) V-reti, PG 0372480 del 10/10/2024 con indicazioni per le successive fasi per quanto riguarda il Gas metano, l'Energia Elettrica;
 - 6) AGSM – AIM, PG 0375667 del 11/10/2024 con indicazioni per l'Illuminazione Pubblica;
 - 7) Direzione Mobilità e traffico, PG 0377398 del 14/10/2024, con varie indicazioni per quanto riguarda l'accesso carraio prospiciente via Rodi e l'aggiornamento del CME;
 - 8) Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, pareri collegati al verbale e inviato alla ditta con PG 0567789 del 21/07/2025 e con PG 0399908 del 29/10/2024;
 - 9) Strade, giardini, arredo urbano, PG 0038580 del 28/01/25, prescrizioni e indicazioni per la fase progettuale;
 - 10) Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 3^, PG 0400745 del 29/10/24 per quanto riguarda osservazioni e suggerimenti per la successiva fase progettuale;
- 5) di dare atto che il contenuto dello schema di convenzione costituisce anche accordo pubblico privato ai sensi del medesimo art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., in applicazione della semplificazione procedurale prevista dalla DGC n. 156/2020, come richiesto dall'Istante;
- 6) di accogliere la motivata proposta di monetizzazione di parte della dotazione arborea dovuta, il cui importo è pari a euro 12.760,00 (n. 116 alberi x 110,0 euro), possibilità ammessa dall' art. 24, comma 2 delle NTO del P.I., previa autorizzazione dell'Amministrazione;

- 7) 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 Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- 8) di dare atto che le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono oggetto di richiesta del 28/04/2026 PG 162806 di variazione del Bilancio di previsione 2026-2028 e del DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di euro 268.228,40 (strade parcheggi e verde) IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2028. La contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA. Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B20001380007;
- 9) di destinare il contributo straordinario di sostenibilità di euro 161.600,00 alla progettazione e realizzazione dell'opera pubblica n. 3.69 "area verde – parco giochi in via Ormanetto oltreché piastra sportiva e parcheggio pertinenziale", il cui Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), trasmesso alla competente Direzione Verde, Arredo urbano e Illuminazione Pubblica per la sua approvazione, (PG 0270826 del 22/07/2025), sarà oggetto di separato provvedimento ai sensi del D. Lgs. 36/2023 da parte della Giunta Comunale; l'eventuale maggior importo per la realizzazione resta a carico del soggetto attuatore;
- 10) di dare atto che le opere a contributo di sostenibilità (area verde con piastra ludica e parcheggio - CUP V65U24) sono oggetto di richiesta del 28/04/2026 PG 162806 di variazione del Bilancio di previsione 2026-2028 e del DUP 2026-2028, approvato con DCC n. 77 del 18 dicembre 2025, per un valore iniziale di euro 196.472,10 IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2028. La contabilizzazione dell'importo a bilancio mediante accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, sarà perfezionata a seguito dell'approvazione del PFTE;
- 11) di dare atto che l'approvazione del progetto dell'opera pubblica e la sua realizzazione costituiscono vincolo per il deposito della segnalazione certificata di agibilità dei manufatti edilizi previsti dal PUA, come precisato all'art. 28 "Permessi di Costruire e Agibilità degli Edifici", comma 2 dello schema di convenzione;
- 12) di autorizzare ai sensi dell'art. 8 comma 1 n. 07 e dell'art. 24 delle NTO del PI, la monetizzazione di n. 116 alberi per un importo pari ad euro 12.760,00 (euro dodicimilasettecentosessanta/00), dando atto che il valore non rientra nell'applicazione dell'incremento di cui alla DGC n. 398/2024, in quanto applicabile alle istanze presentate dal 01/05/2024 (istanza PUA presentata nel 2020), e che tale importo, da corrispondere dalla Ditta in sede di stipula della convezione urbanistica, sarà introitato al capitolo 18197;
- 13) di adottare ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025, il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA), depositato in data 30/04/2025 SUPRO 0335000 (PG 0162080), dando atto che i contenuti di natura urbanistica del RPA sono sostanzialmente conformi al PUA. L'invio in Regione per l'ottenimento del parere VAS necessario per la definitiva approvazione del PUA, sarà preceduto dall'aggiornamento del documento in conformità alle integrazioni del PUA, con relativa determina di presa d'atto;
- 14) 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;
- 15) 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;

- 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)”;
- 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 e la Centrale Unica Appalti 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