

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 676

Seduta del giorno 14 luglio 2026

TOMMASI DAMIANO	Presente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Assente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente
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 N. 719_491 DENOMINATO "VILLAGGIO SANT'EMILIO", SITO IN VIA VILLAGGIO SANT'EMILIO, ATO 4, CIRC. 5^ - SCHEDA NORMA N. 719_491. RICHIEDENTI: SIG. ZUANAZZI ROBERTO ED ALTRI. ADOZIONE PUA E OO.UU. AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004. CUP: I31B26000130007

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 successive varianti:
 - di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23/04/2001 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10/06/2021; rispetto a tale variante la scheda norma in esame è riconosciuta tra le aree oggetto di procedimenti in corso alla data di entrata in vigore dell’art.13 della LR 14/2017, ovvero Accordi pubblico privati ex art.6 L.R. 11/2004 per i quali alla data di entrata in vigore della legge sia già stata deliberata la dichiarazione di interesse pubblico;
 - di adeguamento al PTCP e al PTRC adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025, 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. Con dichiarazione asseverata del 20/11/2025 SUPRO 0847248 (PG 0430661), allegata alla documentazione di PUA, il Progettista ha verificato che il PUA in oggetto non è in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico;
- 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 (approvata con DCC n. 8 del 16/02/2018), n. 23 (approvata con DCC n. 48 del 28/11/2019) e n. 29 (approvata con DCC n. 19 del 05/04/2022), che non ha modificato le previsioni della scheda norma in oggetto;
- in data 26/06/2024, tra il Comune e il Soggetto Attuatore, è stato sottoscritto l'accordo definitivo di pianificazione ai sensi dell’art. 6 L.R. 11/2004 per dare attuazione alla scheda norma n. 719_491 (atto Notaio Dott. Emanuele De Micheli in Verona, rep. 50504, racc. 37662, trascritto a Verona in data 02/07/2024, R.G. 27158, R.P. 20554);
- in data 16/12/2025 SUPRO 0898070 (PG 0463777) è stata depositata istanza diretta all'approvazione del PUA 719_491 denominato “Villaggio Sant’Emilio” ai sensi dell’art. 20 L.R. n. 11/2004 comprensivo del progetto preliminare (di fattibilità) delle opere di urbanizzazione primaria funzionali;
- in data 23/12/2025 SUPRO 0913982 (PG 0474335) è stato avviato il procedimento amministrativo ai sensi dell’art. 7 L. 241/1990 con contestuale comunicazione di improcedibilità per carenza di titolarità in assenza dell’autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica di intervenire su mappali di sua proprietà inclusi nell’ambito;
- in data 05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 92116) il progettista ha depositato il perfezionamento dell’istanza;
- in data 12/03/2026, SUPRO 0140799 (PG 0098190), ai sensi dell’art. 89 DPR 380/2001, è stata trasmessa la documentazione al competente Genio Civile con richiesta di valutazione e parere di verifica sismica per il perfezionamento dell’iter di approvazione del PUA. Infatti il Comune di Verona è stato classificato in zona sismica 2 a seguito della intervenuta normativa regionale per le costruzioni in zona sismica (DGR n. 244/2021 e DGR n. 1381 del 12/10/2021), ed è sorta 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; la richiesta ha determinato l’interruzione dei termini dell’iter di approvazione di cui all’art. 20 L.R. 11/2004;
- nelle more di tale parere ed al fine del successivo perfezionamento istruttorio del PUA comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali,

in data 03/04/2026 SUPRO 0190717 (PG 0128908) ai sensi dell'art. 14 c. 1 L. 241/1990 e s.m.i. è stata convocata la Conferenza di Servizi istruttoria per l'acquisizione degli ulteriori pareri delle Direzioni ed Enti coinvolti;

- in data 12/05/2026, SUPRO 0268358 (PG 0179465), è stato trasmesso al Soggetto Attuatore il verbale della Conferenza di Servizi, anticipando gli adeguamenti necessari per la chiusura istruttoria finalizzata all'adozione del PUA. Ulteriori prescrizioni contenute nei pareri sono demandate alla successiva fase progettuale edilizia sia delle opere di urbanizzazione che degli immobili;
- nella stessa data con SUPRO 0267290 (PG 0178753), ai fini della definitiva approvazione del PUA, sono state richieste al Soggetto Attuatore le autocertificazioni finalizzate agli accertamenti antimafia;
- in data 14/05/2026 SUPRO 0274857 (PG 0183908), il progettista ha integrato la documentazione richiesta ai fini della chiusura dell'istruttoria per l'adozione del PUA, demandando gli ulteriori perfezionamenti alle successive fasi procedurali e progettuali. Con nota in data 22/05/2026 SUPRO 293700 (PG 194408) l'ufficio ne ha dato riscontro;
- per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto: I31B26000130007;
- a seguito della conclusione favorevole della Conferenza di Servizi, visto che la richiesta di parere sismico è in corso di valutazione da parte del Genio Civile da oltre 60 gg, visto che con la Circolare n. 71886 con data 16 febbraio 2022 la Regione del Veneto ha precisato che i pareri possono essere resi anche dopo il termine di 60 gg previsto dall'art. 89 del DPR 380/2001; visto che tale articolo al comma 1 prevede che *"1. Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'articolo 61, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio."*; al fine del perseguimento degli obiettivi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa con nota in data 05/06/2026, SUPRO 0320851 (PG 0209767) è stata comunicata la ripresa ex novo dei termini del procedimento così da consentire l'adozione del PUA, demandando il recepimento del parere sismico alla fase di approvazione di tale piano;
- in data 11.06.2026 il Consiglio comunale con propria deliberazione n. 31 ha aggiornato il DUP 2026-2028, con l'inserimento delle opere di urbanizzazione primaria del presente PUA con previsione di collaudo al 2029;
- ai sensi dell'art. 20 c. 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il PUA 719_491 denominato "Villaggio Sant'Emilio" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il termine per l'adozione del PUA è fissato alla data del 19/08/2026;

Rilevato che:

- nelle more del parere sismico, sono state acquisite le ulteriori espressioni di parere da parte di Enti e Direzioni coinvolti, a supporto dell'organizzazione amministrativa, della natura degli interessi pubblici tutelati anche a fronte della stipula dell'accordo ex art.6 LR 11/2004 del 26/06/2024, nonché tenuto conto della complessità del procedimento di approvazione di un PUA;
- i pareri acquisiti concorrono al perfezionamento dell'istanza che, pur in pendenza del parere sismico, si è concluso con un esito favorevole e in alcuni casi favorevole con prescrizioni. Di queste, la maggior parte sono state rilasciate ai fini della successiva fase progettuale edilizia, inerenti sia le opere di urbanizzazione che gli immobili. I soli perfezionamenti necessari per la fase di adozione del PUA non modificano nella sostanza

le carature ed il planivolumetrico della proposta in corso di valutazione da parte del Genio Civile per la verifica sismica;

Premesso altresì che:

- l'ambito della SN 491 di forma pressoché rettangolare, è ubicato a confine dell'area urbana residenziale del Villaggio Sant'Emilio. L'esistente e confinante compendio residenziale, posto a sud est dell'ambito della scheda norma e realizzato nella seconda metà del secolo scorso, è privo di aree a servizi pubblici (parcheggi, aree verdi), vi si accede attraverso un ponticello su canale consortile di limitate dimensioni, ed è circondato a nord est e nord ovest da insediamenti residenziali agricoli, alcuni dei quali non più funzionali al fondo agricolo. Oltre all'ambito principale, il progetto coinvolge anche due piccole porzioni a sud di proprietà del Consorzio di Bonifica interessate dall'allargamento del ponte esistente che collega Via Palazzina a Via Villaggio Sant'Emilio e pertanto alla canaletta irrigua del Consorzio. L'Autorizzazione di tale Ente di cui alla pratica 51108/2026, agli atti con l'integrazione del 05/03/2026 (PG 92116), contiene tutte le indicazioni progettuali e strutturali relative alla modifica dello stesso utili per la successiva fase;
- il planivolumetrico del PUA propone, nella parte nord est dell'ambito, (SN prescrizione 1), la realizzazione di una UMI residenziale unica di 1.400,00 mq di SUL, con fabbricati di massimo n. 03 piani (come previsto dalla SN). L'accesso al lotto è previsto lungo Via Villaggio Sant'Emilio (SN prescrizione 2);
- la quota di aree in cessione a titolo di VS dovuta è pari a mq. 2.850; la soluzione progettuale ne prevede 2.862,00 (Tavola 6.5 – VS e aree per servizi) e comprende:- parcheggio pubblico P2 di mq. 338,00; - strade e marciapiedi mq. 230; - area verde pubblica attrezzata di mq. 1.864; - percorsi pedonali dell'area verde di mq 430. Il tutto per una cessione complessiva di mq. 2.862, maggiore della quota minima dovuta di mq. 2.850;
- il soggetto attuatore, a fronte della dotazione arborea dovuta pari a n.77 alberi e della piantumazione di n. 33 alberi nell'area pubblica, ai sensi della possibilità ammessa dalle NTO del PI – art.24/co.2, ha chiesto la possibilità di monetizzare una parte della restante dotazione arborea da mettere a dimora nell'area fondiaria privata ovvero la monetizzazione di n. 29 alberi e la piantumazione di n.15 alberi in tale area fondiaria. La richiesta è stata formulata anche in funzione dello sviluppo dell'interrato da definire in sede edilizia. La richiesta di monetizzazione è soggetta a valutazione da parte dell'Amministrazione e, qualora accolta, è valutata in euro 3.914,13, tenuto conto del valore aggiornato con DGC n.398/2024 (134,97 euro/albero);
- le opere di urbanizzazione primaria funzionali e di interesse pubblico previste nell'ambito oggetto di PUA si possono riassumere come segue:
 - l'allargamento della strada di Villaggio Sant'Emilio in corrispondenza del lato nord del PUA (SN prescrizione 3), in prosecuzione dell'esistente viabilità via Sant'Emilio posta a nord est;
 - la sistemazione dell'accesso alla viabilità esistente lungo via Palazzina, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali e con l'Autorizzazione del competente Consorzio di Bonifica (SN prescrizione 4);
 - l'aggiornamento della segnaletica stradale;
 - la realizzazione di parcheggi pubblici P2 alberati, lungo via Villaggio Sant'Emilio, arretrati rispetto al nuovo sedime stradale;
 - la realizzazione di un parco a verde con relativo percorso, illuminazione, irrigazione, dotazioni e alberature;
 - per alcune reti già presenti sono stati prescritti delle estensioni/ potenziamenti per soddisfare il nuovo carico urbanistico e da recepire nella successiva fase progettuale:

rete acquedotto, rete Illuminazione Pubblica, rete Energia elettrica; per altre reti si tratta di meri allacci: fognatura, reti di gas, telefono;

- per una descrizione più dettagliata dei contenuti del PUA, si rimanda al Parere Tecnico Istruttorio, all. sub. A, quale allegato parte integrante del presente provvedimento;

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";
- il soggetto attuatore non ha depositato il Rapporto Preliminare Ambientale (RPA); pertanto successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere al deposito di tale Rapporto Preliminare Ambientale per agli adempimenti VAS, da adottarsi da parte della Giunta comunale con specifica deliberazione, ai fini dell'istanza di parere VAS, presupposto per l'approvazione del PUA medesimo;

Dato atto che 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_491 in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla Variante al PAT approvata con DCC n. 27 del 10/06/2021, 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 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 Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A, parte integrante del presente provvedimento;

Visto il parere favorevole senza prescrizioni espresso dalla Circoscrizione 5^a con PG 158762 del 24.04.2026;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, il PUA n. 719_491 denominato "Villaggio Sant'Emilio" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 18/12/2025, esecutiva ai sensi di legge sono stati approvati il Bilancio di previsione 2026-2028 e la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028. Con la deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 09 gennaio 2026, esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2026-2028;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 11.06.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, sono state inserite le opere di urbanizzazione primarie funzionali (strade, parcheggi, verde) con previsione di collaudo nel 2029, come di seguito riportato:

CODICE INTERNO	PROCEDIMENTO COLLEGATO	DITTA RICHIEDENTE	DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO EURO	ANNO COLLAUDO	DATA E NUMERO/ CONVENZIONE	CLASSIFIC. BILANCIO Missione-Programma	CAPITOLO ENTRATA	CAPITOLO USCITA
719_491	PUA Villaggio S.Emilio	Sig. Roberto Zuanazzi	Opere di Urbanizzazione primaria: strade, parcheggi	Progetto preliminare CUP I31B26000130007	66.473,37	2029	Istanza 16/12/2025	10.5 Strade	21209/000	21410/1900
719_491	PUA Villaggio S.Emilio	Sig. Roberto Zuanazzi	Opere di Urbanizzazione primaria: verde	Progetto preliminare CUP I31B26000130007	87.085,66	2029	Istanza 16/12/2025	9.2 Aree Verdi	21209/000	21420/1900

- la contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;
- dato atto del quadro economico del PUA, la somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è stata stimata in euro 140.206,07 comprensiva di lavori e sicurezza (esclusa IVA); l'importo da garantire al Comune con apposita fideiussione di cui all'art. 17

- Cauzione OOUU dello Schema di Convenzione, è di euro 204.428,47 corrispondente all'intero importo del quadro economico;
- per la definitiva approvazione del PUA, il Quadro Economico sarà verificato alle risultanze della delibera di adozione;
- in attuazione dell'art.157 "Contributo di Sostenibilità" delle NTO del P.I., il contributo di sostenibilità dovuto è pari a euro 98.000,00. Il Soggetto Attuatore, in relazione a quanto concordato nell'Accordo stipulato il 26 giugno 2024, all'art. 7 "Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità", si è impegnato a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità pari a euro 98.000,00. Il 10% del contributo, pari a euro 9.800,00 a titolo di caparra cofirmataria a garanzia dell'adempimento, è stato versato dal Soggetto Attuatore in favore del Comune di Verona; per la restante quota, il Soggetto Attuatore si è impegnato al versamento al Comune secondo le garanzie e modalità stabilite nello schema di convenzione, ART. 12 "*Contributo di sostenibilità*" modificato come da prescrizioni di carattere puntuale contenute nel Parere Tecnico Istruttorio, all. sub. A alla presente deliberazione;

Rilevato altresì che:

- il progetto propone uno schema di piantumazione per l'area sia pubblica che privata. La soluzione per l'area privata presenta alcune aree libere tuttavia da verificare in sede edilizia anche in funzione dello sviluppo dell'interrato;
- il Soggetto Attuatore, come già precisato, ha chiesto, ai sensi dell'art. 24/co.2 delle NTO del PI, la monetizzazione di parte della dotazione arborea (n. 29 piante) oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione. In applicazione della rivalutazione % degli importi (rif. DGC n. 398/2024), applicabili alle istanze presentate dal 01/05/2024 (istanza PUA del 16/12/2025), il valore di monetizzazione da corrispondere in sede di stipula della convenzione è così determinato:
- $n. 29 \text{ alberi } (77 - 48) \times 110,0 \text{ euro/albero} = 3.190,00 \text{ euro} \times 22,7\% = 3.190,00 + 724,13 = 3.914,13 \text{ euro}$;
- l'effettiva dotazione delle piantumazioni proposte (n.33 in area pubblica; n.15 in area privata) sarà verificata in sede edilizia per la realizzazione degli interventi sia pubblici che privati;

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, 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 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_491 denominato "Villaggio Sant'Emilio" corredato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, costituito dai seguenti elaborati sotto elencati:

FASC	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO		NOME FILE	ULTIMA INTEGRAZIONE
1	INQUADRAMENTO			
	A M B I T O E N C O V I N C O L I - E S T R A T T I P I V I G E N T E	1.1.A estratti catastali	01-FASCICOLO- INQUADRAMENTO- SOSTITUTIVO-REV01.pdf.p7m	SUPRO 0274857 (PG 0183908)
		1.1 B scheda norma e repertorio normativo		
		1.2.A elenco vincoli – estratti P.I. e P.A.T.		
		1.2.B elenco vincoli – estratti N.T.O.		
		1.3.A elenco vincoli – estratti P.A.T. adottato		
		1.3.B elenco vincoli – estratti N.T.O. del P.A.T. adottato		
		1.3.C elenco vincoli – estratti P.T.R.C.		
		1.3.D elenco vincoli – estratti N.T del P.T.R.C. adottato		
		1.3.E elenco vincoli – estratti P.T.C.P.		
		1.3.F elenco vincoli – estratti N.T.A. del P.T.C.P. adottato		
		1.3.G elenco vincoli – estratti P.A.Q.E.		
		1.3.H elenco vincoli – estratti N.T.A. del P.A.Q.E. adottato		
		1.3.I elenco vincoli – estratti P.G.R.A.		
		1.3.L elenco vincoli – estratti P.G.R.A.		
	DICHIARAZIONE di PROPRIETÀ (Allegato E)		ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913.029.pdf.p7m	SUPRO/0470371 PG 0463777
	Autorizzazione del Consorzio		PUAVillaggioSantEmilio-AutorizzazioneConsorzio.pfd.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	DICHIARAZIONE ASSEVERATA NON CONTRASTO PAT DCC 32 3 LUGLIO 2025		ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913.015.pdf.p7m	SUPRO/0470371 PG 0463777
2	STATO DEI LUOGHI			
	ANALISI	2.1 documentazione fotografica con coni ottici		
		2.2 rilievo, viabilità servizi		

	URBANI S. DOC. FOTOGRAFICA	2.3 sezioni d'ambito	ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913.013.pdf.p7m	SUPRO/0470371 PG 0463777
		2.4.A fognatura e acque meteoriche		
	INFRASTRUTTURE DI RETE	2.4.B acquedotto		
		2.4.C. energia elettrica		
		2.4.D illuminazione pubblica		
		2.4.E gas		
3	ANALISI			
	3.1	Compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica	03.1-FASCICOLO-ANALISI-SOSTITUTIVO-REV01.pdf.p7m	SUPRO 0274857 (PG 0183908)
	3.2	Attestazione appartenenza zonazione sismica 3° livello	03.2-PUAVillaggioSantEmilio-AttestazioneStudiMZS2-3livellocomunediverona.pdf.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	3.3	Valutazione di Compatibilità idraulica	03.3-PUAVillaggioSantEmilio-VCI.pdf.p7m	SUPRO 0274857 (PG 0183908)
	3.4	Indagine archeologica preliminare	03.4-VRVSE25-relazione.pdf.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)
4	RELAZIONI			
	4.1	Analisi storica-ambientale	04-FASCICOLO-RELAZIONI-SOSTITUTIVO.pdf.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	4.2.A	Relazione illustrativa		
	4.2.B	Relazione cam + Piano di Manutenzione		
	4.3	Relazione sulla mobilità		
	4.4	Relazione superamento ed eliminazione barriere architettoniche Dichiarazione di Conformità		
	4.5	Valutazione previsionale di impatto / clima acustico		SUPRO 0127161 (PG 0092116)
5	VINCA			
	5.1	Modulo identificazione del P/P/P/I/A	05-ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913.024.pdf.p7m	SUPRO/0470371 PG 0463777
6	PLANIVOLUMETRICO			
	6.1	Planimetria generale	06-FASCICOLO-PLANIVOLUMETRICO-SOSTITUTIVO.pdf.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	6.2	Sezioni d'ambito		
	6.3	Fotosimulazione		
	6.4.A	Ambito di PUA e carature urbanistiche		
	6.4.B	Aree pubbliche e parametri ambientali		
	6.4.C	Tabella Sinottica		
	6.5	VS e aree per servizi		

	6.6	Cessione e vincoli		
	6.7	Permeabilità		
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE			
	7.1.A	Planimetria generale	07-FASCICOLO-OPEREURB-SOSTITUTIVO.pdf.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	7.1.B	Sezioni di dettaglio		
	7.2	Viabilità segnaletica		
	7.3.A	Barriere architettoniche		
	7.3.B	Barriere architettoniche		
	7.4.A	Verde e arredo urbano		
	7.4.B	Impianto di irrigazione		
	7.4.C	Impianto di illuminazione		
	7.5.A	Fognature e acque meteoriche		
	7.5.B	Acquedotto		
	7.5.C	Energia elettrica		
	7.5.D	Illuminazione pubblica		
	7.5.E	Gas		
	7.6	Computo metrico estimativo		
	7.6.2	Quadro Economico (QE)		
8	NORME TECNICHE ATTUATIVE			
	8.1	Norme tecniche attuative	08-ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913.021.pdf.p7m	SUPRO/0470371 PG 0463777
9	PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE			
	9.1	Prontuario di mitigazione ambientale	09-ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913.022.pdf.p7m	SUPRO/0470371 PG 0463777
10	SCHEMA DI CONVENZIONE			
	10	Schema di Convenzione	10-FASCICOLO-CONV-BOZZA-SOSTITUTIVO.pdf.p7m	SUPRO 0127161 (PG 0092116)

con le seguenti prescrizioni, da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA:

- ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025 in materia di VAS, dovrà essere depositato il Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA) per la sua successiva adozione da parte della Giunta Comunale, dimostrando la coerenza con i dati urbanistici e l'impostazione del PUA;
- dovrà essere acquisito il parere VAS, da allegare alle NTA del PUA. Il Soggetto Attuatore successivamente all'adozione del PUA, all'adeguamento della soluzione progettuale agli esiti della stessa, e all'adozione del RAP, dovrà provvedere ai relativi adempimenti, quali presupposto per l'approvazione del PUA medesimo;
- dovrà essere acquisito il parere del Genio Civile in merito alla verifica della compatibilità sismica, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, attualmente in corso di acquisizione;
- dovrà essere acquisito l'esito della verifica antimafia, in corso di definizione;

- dovrà essere perfezionata la documentazione di PUA, secondo quanto riportato nel Parere Tecnico Istruttorio al paragrafo “4- MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE:” , allegato quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 3) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati prima della definitiva approvazione del PUA ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- 4) 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;
- 5) di stabilire 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;
- 6) di accogliere la motivata richiesta di monetizzazione, ai sensi dell'art. 24/co.2 delle NTO del PI, per un corrispondente valore economico di 3.914,13 euro (n.29 alberi x 134,97 euro) in applicazione dell'incremento di cui al DGC n.398/2024, applicabile alle istanze presentate dal 01/05/2024 (istanza PUA del 16/12/2025); la monetizzazione sarà corrisposta in sede di stipula della convenzione urbanistica dopo l'approvazione del PUA;
- 7) di dare atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 del 11.06.2026 le opere di urbanizzazione primarie funzionali (strade, parcheggi, verde) sono inserite nella nota di aggiornamento del DUP 2026-2028, con previsione di collaudo nel 2029, per una stima iniziale IVA inclusa di: E. 66.473,37 per strade parcheggio primario; E. 87.085,66 per verde primario; con previsione di collaudo nel 2029. Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000090007;
- 8) la contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA;
- 9) di dare atto che le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono stimate per un valore iniziale IVA esclusa di euro 140.206,07 comprensiva di lavori e sicurezza (esclusa IVA); e che l'importo da garantire al Comune con garanzia finanziaria (fidejussione) di cui all'art. 17 - Cauzione OOUU dello Schema di Convenzione è stimato in euro 204.428,47 corrispondente all'intero importo del quadro economico;
- 10) di prendere atto che in attuazione dell'art.157 “Contributo di Sostenibilità” delle NTO del P.I., nonché in relazione a quanto concordato nell'Accordo stipulato il 26 giugno 2024, all'art. 7 “Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità” e della caparra confirmataria già versata in favore del Comune di Verona di euro 9.800,00 (10% del contributo), il restante contributo di sostenibilità dovuto è pari a euro 88.200,00 che il Soggetto Attuatore si è impegnato a versare al Comune secondo le garanzie e modalità stabilite nello schema di convenzione, ART. 12 “Contributo di sostenibilità” modificato come da prescrizioni di carattere puntuale contenute nel Parere Tecnico Istruttorio, all. sub. A alla presente deliberazione;
- 11) 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;

- 12) 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/PUA - Piani Urbanistici Attuativi;
- 13) 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