

Deliberazione di Consiglio

Seduta del 11 novembre 2025 n. 62

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - ADOZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI AI SENSI ART.20 8TER DELLA LR 11/20024 DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; DI ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI; DI ADOZIONE RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITÀ (RPA) AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE N.5 DELLA LR 12/2024 CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.).

L'anno 2025 il giorno 11 del mese di Novembre convocato nelle forme di legge si è riunito il Consiglio comunale, secondo le modalità indicate dall'art. 29 bis del Regolamento del Consiglio comunale, in sessione ordinaria ed in seduta pubblica.

Presiede: STEFANO VALLANI

Partecipa: LUCIANO GOBBI (IL SEGRETARIO GENERALE)

Risultano presenti e assenti i consiglieri come dal seguente prospetto:

TOMMASI DAMIANO	Presente	MOLINO ANNAMARIA	Presente
ADAMI MARIA FIORE	Presente	PADOVANI CARLA	Assente
AGNOLI CARLA	Presente	PAPADIA SALVATORE	Presente
ATITSOGBE VERONICA	Presente	PISA LUIGI	Assente
BATTAGGIA ALBERTO	Presente	PIVA GIACOMO	Presente
BEGHINI CARLO	Presente	POLI PAOLA	Presente
BENETTI ANTONIO	Presente	REA GIUSEPPE	Presente
BERTAIA ANNA	Presente	ROSSI PAOLO	Assente
BISINELLA PATRIZIA	Presente	RUSSO ROSARIO	Assente
BRESAOLA MICHELE	Presente	SBOARINA FEDERICO	Assente
CONA GIACOMO	Presente	SEGATTINI FABIO	Presente
CASELLA FRANCESCO	Presente	STELLA CHIARA	Presente
CUGINI JESSICA VERONICA	Presente	TONNI SERGIO	Assente
DIDONE' LORENZO	Presente	TOSI BARBARA	Assente
FALEZZA ALBERTO	Presente	TRINCANATO PIETRO GIOVANNI	Presente
FASOLI FRANCESCO	Presente	VERZE' BEATRICE	Assente
FERRARI LEONARDO	Presente	VALLANI STEFANO	Presente
LELLA ANTONIO	Assente	ZAVARISE NICOLO'	Assente
MARIOTTI MASSIMO	Presente		

e pertanto, alla trattazione dell'oggetto, risultano presenti 27 e assenti 10 su un totale di 37 membri del Consiglio.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Vista la proposta di deliberazione n. 94/2025 del 07/11/2025, presentata dalla Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, inerente l'oggetto e depositata agli atti;**
- **Udita l'illustrazione della proposta da parte della Vicesindaca B. Bissoli;**
- **Preso atto che nessun Consigliere è intervenuto nel dibattito, come riportato nel separato sommario verbale della seduta a cui si fa integrale rinvio;**

Premesse

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021, necessaria per l'adozione del presente PUA e Variante di adeguamento al PTRC e PTCP riguardante in particolare le invarianti di natura architettonica e di natura storico-monumentale, adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025, immediatamente eseguibile, in salvaguardia ai sensi dell'art. 29 L.R. 11/2004 ed art.12 co. 3 del D.P.R. 380/2001, ma che non comporta modifiche alla scheda norma 208;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con DCC n. 91/2011 e successive Varianti n. 22 (approvata con DCC n. 8/2017), n. 23 (approvata con DCC n. 48/2019) che ha approvato l'attuale S.N. 208 e n. 29 (approvata con DCC n. 19/2022) che non ha modificato le previsioni della scheda norma n. 719_208;
- la prima Scheda Norma 208, approvata con DCC n. 91/23-12-2011, prevedeva una riqualificazione a destinazione residenziale. La scheda norma e il relativo Accordo pubblico/privato (stipulato in data 20/11/2013 tra il Comune, NICO.FER SRL ed il sig. Dalle Aste) sono stati oggetto di avvio di decadenza per inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore agli obblighi di pagamento delle rate del contributo di sostenibilità;
- nel 2016 come perfezionata nel 2017, è pervenuta, da parte della società LIDL ITALIA SRL, giusta procura della proprietà Dalle Aste, una prima richiesta di rimodulazione in variante al PI dell'originaria scheda norma, per il cambio d'uso da residenziale a commerciale. La richiesta, oggetto della decisione di Giunta n. 85 del 19/01/2017, è stata valutata favorevolmente con Delibera di Giunta n. 55 del 09/02/2017 di adozione della scheda norma in variante al PI, ai sensi dell'art.18-ter, co. 2 e 3 della L.R. 11/2004. Con tale delibera, l'Amministrazione dava già atto della realizzazione della rotatoria quale opera di urbanizzazione primaria funzionale all'insediamento commerciale, nonché dell'importanza strategica della stessa, presente altresì nel project financing per il completamento a nord della città di Verona. Il procedimento avviato, tuttavia non si è perfezionato con la definitiva approvazione da parte del Consiglio Comunale;
- in data 28 novembre 2019 con la variante n. 23 al PI (D.C.C. n.48) è stata inserita la rimodulazione della scheda norma n. 208, che prevede l'attuazione di un intervento con destinazione commerciale U2 per una media struttura di vendita non superiore a 1500 mq, tramite Piano Urbanistico Attuativo, in località Cà di Cozzi e prescrive la realizzazione della rotatoria quale opera di urbanizzazione primaria funzionale, in continuità con quanto già valutato;
- il Soggetto Attuatore ha inteso aderire alla possibilità di semplificazione della Delibera di Giunta n.156/2020 che consente la stipula dell'Accordo ex art.6 della LR 11/2004 in sede di atto notarile della convenzione urbanistica del PUA;
- in data 18 settembre 2020 è stata depositata da parte della società LIDL Italia SRL l'istanza di PUA per l'approvazione di un intervento commerciale in Via Cà di Cozzi, interrotta dall'ufficio con nota del 24 settembre 2020 per integrazioni documentali rispetto al vincolo paesaggistico in cui ricade l'ambito, necessarie e funzionali alla richiesta di parere alla Soprintendenza ai sensi degli artt. 16 e 28 della L.1150/1942.

- a seguito di ulteriore richiesta chiarimenti dell'ufficio (PG 297675 / 06-10-2020) e di successivi confronti tecnici tra le Direzioni comunali coinvolte, i progettisti del PUA ed i progettisti di AMT della filovia, con nota VR-SUPRO/0459686 del 2 dicembre 2021, integrata in data 9 dicembre 2021 con VR-SUPRO/0468110 e VR-SUPRO/ 0469227, il Soggetto Attuatore per il tramite del progettista ha perfezionato la proposta progettuale con richiesta di archiviazione della precedente istanza e di sostituzione con l'attuale domanda di approvazione di piano urbanistico attuativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.11/2004, comprensiva del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primarie funzionali (tra le quali la rotatoria) e richiamando la possibilità di semplificazione ammessa dalla DGC n. 156/2020 (accordo pubblico/privato in sede di stipula della convenzione) di cui all'istanza del 18/09/2020. L'ambito della scheda norma/Variante 23 dà atto della previsione di esproprio per la filovia concretizzata con decreto di Esproprio n.89183/13-07-2021;
- l'ambito del PUA ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico di cui al D.M. 07.03.1966 (2° vincolo collina). Ai sensi della L.1150/1942 artt. 16 e 28, con nota PG 437262 del 20 dicembre 2021 è stato richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio la valutazione ministeriale preventiva, interrompendo i termini del procedimento. A fronte del perfezionamento della proposta progettuale alle indicazioni contenute nel parere della Soprintendenza prot. 6257 del 10/03/2022, con nota PG 362537 del 11 ottobre 2022 è stata acquisita la definitiva espressione della competente Soprintendenza con esito favorevole con prescrizioni, relative a modalità realizzative del verde, dell'impianto di illuminazione ed a preventive verifiche archeologiche, consentendo la ripresa ex novo dei termini;
- nelle more dell'acquisizione del suddetta valutazione, presupposto per l'approvazione del PUA, data l'importanza delle opere viarie strategiche da realizzare con il PUA, si è ritenuto di procedere ugualmente in data 28 dicembre 2021 PG 446078, ai sensi dell'art. 14, comma 1 L. 241/1990 e s.m.i., all'indizione e convocazione della Conferenza di Servizi istruttoria per l'esame del PUA in oggetto;
- in data 21 gennaio 2022 PG 24577 è stato acquisito il parere favorevole con osservazioni del Consiglio della 2^ Circoscrizione relative a: la mancanza di una visione d'insieme su Via Preare, che non tiene conto dell'esistente e che l'opera persegue solo un fine privatistico; la ciclabile non ha un progetto di prosecuzione lungo la strada; non viene messo a dimora il numero di piante previste da standard urbanistici; ulteriore interrimento "prognella" lungo la strada con probabili disagi; non si valuta sufficiente l'area verde ceduta in rapporto al consumo di suolo dell'intero progetto. Con successiva nota acquisita con PG.38114 del 16 ottobre 2024, richiesta per l'esame della documentazione aggiornata in data 30 luglio 2024 SUPRO 0413293 (PG.288187/2024) e integrata il 2 settembre 2024 SUPRO 0462816 (PG.322300/2024), il consiglio di Circoscrizione 2^, riunito nella seduta del 14 ottobre 2024, "....ha espresso *parere favorevole all'unanimità dei Consiglieri presenti e votanti...*", trovando di fatto riscontro nella nuova documentazione aggiornata alle precedenti osservazioni espresse sulla soluzione iniziale;
- in data 17 ottobre 2022, è stato trasmesso alla Ditta (PG 371472) ed agli Uffici ed Enti (PG 371537) il verbale della prima seduta della Conferenza di Servizi con richiesta di aggiornare la soluzione progettuale al parere della Soprintendenza ed agli altri pareri acquisiti, confermando la sospensione dei termini del procedimento;
- la definizione degli aspetti tecnici viabilistici del progetto della rotatoria tra i progettisti del soggetto attuatore, i progettisti di AMT Spa e le Direzioni coinvolte, è stata oggetto di molteplici fasi di approfondimento, di incontri tecnici tra i Progettisti del PUA, il RUP della filovia e gli Uffici, susseguitesi dal 29 novembre 2022, con l'integrazione SUPRO 509875 del 23-10-2023 fino al perfezionamento del 22 aprile 2024 (note SUPRO 0206555 e SUPRO 0206566), come puntualmente descritto nel Parere tecnico istruttorio allegato alla presente a formarne parte integrante, che riporta le diverse richieste di proroga per il deposito delle integrazioni e le richieste di perfezionamenti in esito ai pareri pervenuti; da tale data fino al 26 maggio 2025 il soggetto attuatore ha depositato varie integrazioni che sono state oggetto di valutazione fino alla chiusura della conferenza dei servizi in data 30 maggio 2025;
- l'esito dei vari perfezionamenti ha definito la soluzione progettuale viabilistica della rotatoria che, sia per le caratteristiche dimensionali, che in conformità al Codice della Strada non ha potuto escludere a priori una minima porzione di aree di terzi e la conseguente necessità di apposizione del vincolo preordinato all'esproprio in variante al PI; la definizione progettuale viabilistica della stessa necessita altresì di conformità urbanistica in variante al PI per una porzione della rotatoria da "area-da-pianificare" ad area a "strada" (Variante n. 65);

- a seguito degli approfondimenti, ai fini del procedimento di PUA in oggetto, si è pertanto reso necessario l'avvio della procedura espropriativa per la definizione dell'opera di urbanizzazione primaria funzionale (rotatoria). Tale procedura non più differibile, è stata coordinata con gli espropri, inizialmente proposti da AMT nell'ambito del progetto della filovia;
- in date 15 e 16 aprile 2025 SUPRO 0295841 (PG 143284/2025) e SUPRO 0299479 (PG 145127/2025) il Soggetto Attuatore ha depositato il progetto definitivo della rotatoria e l'aggiornamento del Piano Particellare di esproprio (PPE), il quale, dato che l'accordo bonario proposto dal soggetto attuatore non si è concluso, ha consentito agli uffici di trasmettere in data 16 aprile 2025 PG 145417 la nota di avviso di avvio del procedimento espropriativo ai soggetti terzi, ai sensi del DPR 327/2001 art.10;
- a seguito della modifica regionale con DGR n. 244 del 09/03/2021 della microzonazione sismica, il Comune di Verona ha elaborato uno studio di tutto il territorio veronese per l'adeguamento del PI a tale nuova classificazione, da zona sismica 3 a zona sismica 2, trasmesso al competente Genio Civile in data 04/01/2023. Sulla scorta di tale studio il soggetto attuatore ha depositato la documentazione di verifica sismica del PUA agli atti che è stata inviata al Genio Civile con nota PG 180220 del 10 maggio 2024 per l'acquisizione del parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 - verifica sismica. La suddetta richiesta ha determinato l'interruzione dei termini del procedimento di approvazione. Con nota PG 289944 del 1 agosto 2024, il Genio Civile di Verona ha trasmesso la richiesta di parere ex art. 89 DPR 380/2001 alla competente Direzione Regionale. Solo in data 17 giugno 2025 il Genio Civile ha trasmesso il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 - verifica sismica;
- in data 20 gennaio 2025 sono entrate in vigore le nuove disposizioni regionali in materia ambientale relative a VAS, VINCA, VIA e AIA, di cui alla L.R. 12/2024, contenute nei decreti e regolamenti pubblicati sul BUR n. 9 del 19/01/2025. Le disposizioni e la modulistica in essi richiamati hanno comportato la necessità di aggiornamento della documentazione del PUA relativamente alla VINCA ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 5 ed al Rapporto Preliminare Ambientale; quest'ultimo da depositare ed adottare ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS;
- data la scadenza dell'efficacia delle previsioni operative della Variante 23 al PI, con nota PG 116896 del 27 marzo 2025 il Soggetto Attuatore ha depositato nei termini la richiesta di proroga di validità delle previsioni operative della scheda norma 208, ai sensi dell'art. 18 commi 7 e 7-bis della L.R.11/2004. L'esito della richiesta è condizione necessaria per l'ammissibilità dell'istanza di PUA in esame e del relativo iter di approvazione;
- visto il complesso iter sin qui svolto e data l'importanza strategica dell'opera di urbanizzazione primaria della rotatoria, si è ritenuto di concludere l'esame istruttorio in attesa delle valutazioni da parte dell'Amministrazione. Pertanto con nota SUPRO 0417938/30-05-2025 (PG 200898) si è chiusa la conferenza dei servizi indetta in data 28 dicembre 2021;
- la necessità di procedere tramite esproprio di area di terzi per la definizione dell'ambito del PUA, con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, unitamente alla verifica di conformità urbanistica dell'area coinvolta che richiede una modifica della destinazione urbanistica a strada, entrambe le procedure in variante al PI, giustifica l'applicazione dei disposti dell'art. 20, comma 8ter della LR 11/2004 per la definizione dell'iter di approvazione del PUA, ovvero PUA in variante al PI, di competenza del Consiglio comunale;
- in data 18 giugno 2025 SUPRO 0472156 (PG 226966/2025) è stata depositata dal Soggetto Attuatore la documentazione afferente la Variante urbanistica per la conformità al PI e l'apposizione del vincolo espropriativo; in data 01/07/2025 PG 243396 è pervenuto il riscontro da parte della competente Direzione Pianificazione Territoriale che attesta la completezza della documentazione e la coerenza con la variante di revisione del PAT di adeguamento al PTRC e PTCP, adottata con DCC n. 32 del 03/07/2025 immediatamente eseguibile ed in salvaguardia ed ha attribuito il progressivo n. 65 alla Variante urbanistica. Il progettista con nota pervenuta in data 21/10/2025 SUPRO 0782735 (PG 387008/2025) ha depositato l'attestazione di non contrasto con i contenuti della Variante al PAT adottata;
- la documentazione fornita dal soggetto attuatore per la verifica antimafia è risultata corposa data la composizione societaria dei soggetti tenuti a rendere le dichiarazioni necessarie. Tale verifica si è conclusa con esito positivo in data 25/08/2025 PG 309973;
- la procedura prevista ai sensi del comma 8ter dell'art.20 L.R. 11/2004 - PUA in Variante al PI, esula dai termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo per la fase di adozione ;

Premesso altresì che:

- l'ambito di intervento del PUA include lo schema progettuale della scheda norma di proprietà del Soggetto Attuatore e l'extrambito, di proprietà comunale e di terzi, per la riqualificazione della viabilità. L'ambito del PUA si attesta sull'adiacente intersezione viaria tra Via Cà di Cozzi, via Preare e Viale Caduti del Lavoro; ad ovest confina con un terreno agricolo, che lo separa dall'edificato abitativo e produttivo della cantina Montresor; lungo il confine nord-est è presente un nucleo abitativo, rispetto al quale è stata chiesta ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI l'applicazione della flessibilità dell'ambito di PUA in riduzione, per escludere un'area a confine con il suddetto agglomerato residenziale. Il progetto prevede, nella restante area, la sistemazione a verde di mitigazione (VM) con piantumazioni atte a mitigare l'impatto dell'intervento verso il nucleo medesimo, oltre che verso il paesaggio collinare a nord come richiesto dalla competente Soprintendenza;
- gli interventi di opere di urbanizzazione primaria funzionali su aree pubbliche, in cessione o da asservire all'uso pubblico, realizzabili anche per stralci come indicato nell'elaborato "8.1 Norme Tecniche di Attuazione" - art.9 - e nell'elaborato "6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU", si possono riassumere come segue:
 - su aree pubbliche extra-ambito, anche provenienti da espropri conclusi e da perfezionare, verrà realizzata la viabilità principale, caratterizzata dalla rotatoria che raccorda via Preare, Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, completa di marciapiedi e pista ciclopeditonale e dalla sistemazione della viabilità di innesto proveniente dalle diverse direzioni, compresa quella verso nord in funzione della previsione viaria del progetto del "Traforo delle Torricelle". La rotatoria è opera di importanza strategica e funzionale sia all'intervento privato che al progetto della filovia, con l'innesto della propria viabilità in ingresso ed uscita dalle aree e servizi del Parcheggio Scambiatore, posto immediatamente a sud. La ciclabilità di progetto si è confrontata con l'opera pubblica che prevede la realizzazione di ciclabile in direzione Parona, finanziato dai fondi PNRR e di competenza della competente Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità. Completa l'intervento il proseguo e la sistemazione del percorso ciclopeditonale posto ad Est su Via San Rocchetto;
 - la realizzazione di standard a parcheggio pubblico P2 vincolato all'uso pubblico, posto nell'area a raso esterna dell'edificio commerciale, dotata di alberature di arredo verde; la realizzazione della restante quota di standard a verde vincolato ad uso pubblico;
 - la realizzazione della rete della fognatura, della rete energia elettrica e realizzazione nuova cabina elettrica, della rete di illuminazione pubblica (con impianto a torre faro per la rotatoria), della rete delle acque meteoriche, della rete dell'acquedotto e della rete gas;
 - interventi privati sull'area fondiaria: la realizzazione del manufatto edilizio a destinazione commerciale per una media struttura con superficie di vendita inferiore a mq. 1500; i parcheggi P1 a raso in continuità con lo standard P2; completa l'intervento la sistemazione con piantumazioni dei confini nord-ovest e dell'area posta ad est, destinata nel PUA a Verde di Mitigazione (VM), a confine con l'edificato residenziale confinante, che concorre alla dotazione di aree per Verde e Servizi (VS) prescritta dalla scheda norma.
 - l'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione sopradescritte ammonta a complessivi € 1.997.769,69 (lavori, oneri di sicurezza) IVA esclusa, a scomputo degli oneri di urbanizzazione in sede edilizia;
 - con la finalità di procedere speditamente con la realizzazione della rotatoria in coordinamento con la realizzazione delle opere per la filovia, il soggetto attuatore ha depositato in data 15/04/2025 SUPRO 0295841, il progetto definitivo della rotatoria condiviso con le Direzioni competenti e con AMT, da approvare contestualmente all'approvazione del PUA al fine di consentire, a seguito della stipula notarile dell'Accordo/convenzione di PUA e dell'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, il rilascio del relativo PdC;

Considerato che:

- la validità della previsione operativa del PI della SN 208, approvata in sede Variante 23 al PI con di DCC n.48/2019 efficace dal 17 marzo 2020, è decaduta ai sensi dell'art. 18, comma 7, L.R. 11/2004, in data 06 giugno 2025, come attestato con determina dirigenziale n. 1523/2025. La richiesta di proroga quinquennale della previsione operativa della SN 208, depositata da parte del soggetto attuatore in data 27 marzo 2025, ai sensi dell'art. 18, comma 7bis, della L.R. 11/2004, è pervenuta nei termini;

- con nota PG 294044 del 7 agosto 2025 la Direzione Pianificazione Territoriale ha richiesto alla 2^a Circoscrizione il parere relativo alla proroga del termine di validità delle previsioni operative del PI; successivamente con nota PG 334833 del 16 settembre 2025 è pervenuto il Parere favorevole della 2^a Circoscrizione in merito alla richiesta di proroga dei termini di validità della SN 208;
- il Consiglio comunale con deliberazione n. 61 del 11/11/2025, immediatamente eseguibile, ha deliberato di prorogare le previsioni operative della SN 208, secondo i termini, modalità e scadenze previste in tale delibera consiliare;
- l'iter di approvazione del PUA in esame, visti i contenuti che si sono perfezionati nel corso della complessa istruttoria sopra descritta, si definisce ai sensi dell'art.20, comma 8ter, della L.R. 11/2004, ovvero: PUA in variante al PI di competenza del Consiglio comunale, che esula per la fase dell'adozione dai termini previsti dal comma 1 del medesimo articolo;
- le motivazioni del ricorso alla procedura di PUA in variante al PI risiedono nella necessità della procedura espropriativa della porzione di mq.135 di terzi (mp.199/parte fg 103) collocata nell'area extra-ambito del PUA per la parte della rotatoria quale opera di urbanizzazione primaria funzionali del PUA, che necessita altresì di Variante urbanistica al PI ai fini della conformità urbanistica da "area da pianificare" ad area a "strada" (variante n. 65 al PI) e, in relazione all'area di terzi non firmatari (art. 20 comma 6), dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e della dichiarazione di pubblica utilità connessi all'esecuzione della medesima opera, ai sensi del DPR 327/2001; provvedimenti questi che rientrano nella competenza del Consiglio Comunale da perfezionare in sede di approvazione del PUA;
- in data 16 aprile 2025 PG 145417 è stata inviata al soggetto non firmatario del PUA la nota di avviso dell'avvio del procedimento di esproprio, ai sensi del DPR 327/2001 in relazione all'area di mq.135 facente parte del mp 199 del foglio 103;
- con nota SUPRO 0532379/08-07-2025 al medesimo soggetto terzo, è stata inviata la formale comunicazione di avvio del procedimento di esproprio ai sensi degli ex artt.11 e 16 D.P.R. 327/2001 (T.U. Espropri). Entro i successivi 30gg, tempo indicato per il deposito di osservazioni da parte dei soggetti interessati, è pervenuta alla competente Direzione Patrimonio la nota PG.270801/22-07-2025 con la quale il legale incaricato dai soggetti terzi ha formulato osservazione proponendo una diversa quantificazione dell'indennità di esproprio; l'ufficio con propria nota PG.293202 del 7 agosto 2025, ha richiesto alla competente Direzione Patrimonio un riscontro in merito al valore/mq da applicare all'area oggetto di procedimento, utile per la successiva definizione della procedura espropriativa attivata. Tale definizione non è preclusiva rispetto al procedimento di adozione del Piano Urbanistico;
- con nota PG 319747 del 3 settembre 2025, dato il perfezionamento del valore delle opere di urbanizzazione da eseguire, è stata inviata alla competente Direzione Bilancio la documentazione aggiornata ai fini della variazione di bilancio di previsione 2025-2027 e dell'aggiornamento del DUP 2025-2027 che prevede le seguenti voci:

NR	COD. INT.	PROCEDIMENTO COLLEGATO	DITTA RICHIEDENTE	DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETTUALE	IMPORTO	ANNO COLL.	DATA e NUMERO CONVENZIONE o altro PROVVEDIMENTO	TIPO ENTRATA	CLASSIFIC. BILANCIO Missione/Programma
88	7190208	PUA via Cà di Cozzi	LIDL Italia srl	opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi e verde	Istanza	602.546,66 €	2027	Istanza del 09/12/2021 DCC Adozione 2025	ONERI URB.SCOMPUTO	10.5 Strade
89	7190208	PUA via Cà di Cozzi	LIDL Italia srl	opere di urbanizzazione primaria: rotatoria stralcio 3	Progetto definitivo	1.595.000,00 €	2026	Istanza del 09/12/2021 DCC Adozione 2025	ONERI URB.SCOMPUTO	10.5 Strade

Si rimanda l'accertamento ed impegno a bilancio dei valori sopra definiti alla successiva delibera di approvazione del PUA.

Considerato altresì che:

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, in capo alla Commissione regionale per la VAS, quale autorità competente, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

- la Legge Regionale n.12 del 27.05.2024 *“Disciplina regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), valutazione di impatto ambientale (VIA), valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) e autorizzazione integrata ambientale (AIA)”* pubblicata in data 31.05.2024, BUR n.70, nel rispetto della normativa europea e statale, disciplina le rispettive procedure elencate e demanda a successivi regolamenti e disposizioni attuativi, pubblicati in data 19.01.2025, BUR n. 9 ai quali si rimanda. Tali provvedimenti, entrati in vigore il giorno 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 (articolo 7 della legge regionale 27 maggio 2024, n. 12), 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”*;
- 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”* del 06 giugno 2017, la scheda norma 208 in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n.27 del 10 giugno 2021; pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
- a seguito dell'adozione della Variante al PAT con DCC n.32/2025 di recepimento del PTRC e PTCP, la competente Direzione Pianificazione territoriale ha valutato il non contrasto del PUA in oggetto e della Variante n.65 al PI rispetto a tale strumento sovraordinato in regime di salvaguardia, confermato anche dalla l'attestazione di non contrasto con i contenuti dalla Variante al PAT adottata che il progettista ha depositato con nota pervenuta in data 21/10/2025 SUPRO 0782735 (PG 387008/2025);
- al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, in attuazione delle previsioni dell'art.157 *“Contributo di Sostenibilità”* delle NTO del P.I., il contributo di sostenibilità dovuto ammonta ad € 249.800,00. In applicazione del disposto della DGC 156/2020 di semplificazione, il soggetto attuatore ha chiesto di definire l'Accordo pubblico privato ex art. 6 della LR 11/2004 e la modalità di pagamento in sede di perfezionamento in atto pubblico dello schema di accordo/convenzione. L'art. 11 *“Contributo di Sostenibilità”* dello schema di convenzione (Fascicolo10_10.1), che prevede entrambe le modalità di pagamento del contributo straordinario di sostenibilità in monetario (soluzione unica con pagamento dell'intero importo oppure mediante la corresponsione di n. 4 rate uguali semestrali garantite da fideiussione), sarà perfezionato per la definitiva approvazione;

Tutto ciò premesso e considerato,

si sottopone al Consiglio comunale l'adozione del PUA in variante al PI, ai sensi dell'art.20 comma 8ter della L.R. 11/2004, denominato *“Cà di Cozzi - Scheda Norma 208”* corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e del progetto definitivo della rotatoria, e le seguenti valutazioni in merito a:

- l'accesso alla semplificazione ammessa dalla DGC n.156/2020 ovvero la possibilità di integrare l'accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. 11/2004 in sede di stipula della convenzione di PUA (art. 11 -CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA');;
- l'approvazione dell'ambito del PUA definito in applicazione alla flessibilità ammessa ai sensi dell'art.4 della NTO del PI con lo stralcio dell'area di mq.889 a salvaguardia dell'adiacente gruppo di edifici residenziali esistenti;
- la monetizzazione di parte della dotazione arborea dovuta da mettere a dimora: n. 137 piante sul totale n. 238, al valore di € 134,97/cad. per complessivi € 18.490,89;
- le prescrizioni di perfezionamento della documentazione da ottemperare prima dell'approvazione:
 - l'aggiornamento dell'elaborato 10.1- SCHEMA DI CONVENZIONE: all'art.5- CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE nella prima tabella aggiornare le superfici oggetto di cessione secondo le effettive superfici private coinvolte; all'art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI, inserire alla fine del comma 6 la seguente dicitura: *“I lavori della massicciata stradale dovranno essere corredati da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico”*; ed all'art. 22 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI al comma 1 spostare la dicitura *“ qualora non già espletati”* dopo la dicitura *“ e la realizzazione della massicciata stradale”*; all'art. 11- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ perfezionare la modalità di corresponsione del contributo medesimo; all'art.18-

INCARICO DEL COLLAUDATORE E D ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO, modificare al comma 1 la seguente dicitura “...il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune.” con la seguente “...il collaudatore viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del codice dei Contratti.”;

- l'aggiornamento dell'elaborato “8.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE” ai seguenti articoli: - 4. *Elaborati di PUA*, per la definizione dell'elenco degli elaborati saranno citate le delibere di adozione e approvazione del PUA: in tal senso perfezionare la dicitura del testo; - 9. *Attuazione e modalità d'intervento*, dopo la dicitura del secondo capoverso “...a seguito dell'approvazione del PUA”, inserire la seguente: “ e della procedura espropriativa per la definizione del sedime della rotatoria,”; la documentazione del PUA non contiene gli elaborati progettuali che consentono l'attuazione dell'immobile edilizio tramite SCIA: in tal senso aggiornare il secondo capoverso; per la definizione dei dati stereometrici di progetto richiamare la documentazione del PUA (elab. 6.4.1 tabelle riepilogative): in tal senso integrare il testo; - 9.1 *Opere di urbanizzazione*, in relazione alla realizzazione dello stralcio della rotatoria, specificare che con l'approvazione del progetto definitivo di tale opera ed a seguito della stipula della convenzione del PUA, sarà possibile la presentazione dell'istanza e il subitaneo rilascio del relativo permesso di costruire;
- l'aggiornamento dei dati riportati nel Fascicolo 6- PLANOVOLUMETRICO, elaborato 6.4.1 relativamente a : la tabella 6.4.5 “Aree pubbliche extra ambito”, correggendone i valori in coerenza con quanto riportato nella tabella 1.3 Elenco mappali oggetto extra ambito PUA” riportata nell'elaborato “Fascicolo 1 - 1.1 Ambito”; la tabella 6.4.7 AREE PRIVATE rispetto ai dati riportati al precedente capitolo UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI; la “TABELLA SINOTTICA 6.4.8 ” rispetto agli aggiornamenti menzionati ed ai dati riportati al precedente capitolo DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO – CESSIONI.
- l'aggiornamento dell'elaborato 4.5 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA/ “cap.5 Dati dimensionali di progetto “ stralciando la tabella e inserendo il richiamo all'elaborato elaborato 6.4.1.
- l'adozione del “Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 D. Lgs 152/2006 e s.m.i.” ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS, da adeguare con il perfezionamento ai dati stereometrici aggiornati del PUA prima dell'inoltro alla competente autorità regionale in materia di VAS;

Dato atto che il PUA di cui trattasi è costituito dagli elaborati progettuali contenuti nei files elencati con rispettive impronte informatiche nell'allegato parte integrante del presente provvedimento “Riepilogo - Plico” registrato PG 294342 del 07/08/2025 e che tali elaborati sono accessibili e consultabili al seguente indirizzo: <https://spazio.comune.verona.it/s/XYeBPA8fXnyRAW>

Considerato che tramite l'impronta informatica e la registrazione a protocollo dell'elenco dei file viene garantita l'integrità, autenticità e immutabilità nel tempo degli elaborati originali firmati. I file originali, firmati digitalmente, sono conservati presso il sistema di conservazione del Comune di Verona;

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 22.01.2004 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 per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;

- la L.R.V. n.12 del 27.05.2024, in materia di VAS, Vinca, VIA, AIA ed i successivi Regolamenti attuativi;
- la L.R. 29/2019 “Legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia”;
- il D. Lgs. 159/2011 s.m.i. “Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136”;
- il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007, successive varianti approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 e con deliberazione di Consiglio comunale n.32 del 03/07/2025 di adeguamento al PTCP e PTRC, in salvaguardia;
- 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 e successiva modifica con DCC n.25/2025;
- 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 2^ Circoscrizione;
- il Parere Tecnico Istruttorio, allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

Rilevato che:

- con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il bilancio di previsione 2025-2027 ed il DUP 2025-2027, modificato e d'aggiornato con DCC n. 13 del 13/03/2025;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 5 del 09/01/2025 che ha approvato il PEG 2025-2027;
- le opere di urbanizzazione previste, identificate con il CUP: I31B25000130007, e sono state inserite nel DUP 2025-2027 del Bilancio di previsione approvato con DCC n. 86 del 19.12.2024 per un valore iniziale di € 1.696.311,40 IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2024;
- con nota PG.319747 del 3 settembre 2025 è stata inviata alla competente Direzione Bilancio la richiesta di variazione di bilancio di previsione 2025-2027 e dell'aggiornamento del DUP 2025-2027 con il seguente perfezionamento complessivo del valore delle opere di urbanizzazione da eseguire: E. 2.197.546,66 IVA inclusa, di cui E. 1.595.000,00 assegnato al progetto definitivo della rotatoria; la collaudabilità delle stesse differenzia l'opera strategica della rotatoria entro il 2026 e le altre opere previste entro il 2027;
- si rimanda l'accertamento ed impegno a bilancio dei valori aggiornati alla successiva delibera di approvazione del PUA;
- il presente provvedimento non comporta impegno di spesa o riduzione di entrata;

Rilevato altresì che:

- i contenuti di natura urbanistica del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RAP) sono conformi al PUA in oggetto, fatto salvo il perfezionamento ai dati stereometrici aggiornati del PUA, di cui alle prescrizioni del parere tecnico istruttorio ivi allegato;
- l'adozione del RAP oggetto della presente deliberazione ai sensi del Regolamento Regionale n. 3 del 09.01.2025 - Regolamento attuativo in materia di VAS, è atto amministrativo diverso dall'adozione del PUA ai sensi dell'art.20 della LR 11/2004;

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, visto e considerato;

- Sottoposta dal Presidente in votazione la proposta di delibera, ha dato il seguente esito rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 25

Votanti: 25

Favorevoli: 23

Contrari: 0

Astenuti: 2

Non Votanti: 0

Presenti: 25

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaggia, C. Beghini, A. Benetti, P. Bisinella, M. Bresola, F. Casella, G. Cona, J. Cugini, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, S. Papadia, G. Piva, P. Poli, G. Rea, R. Russo, F. Segattini, C. Stella, D. Tommasi, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani

Assenti: 12

M. Adami, A. Bertaia, L. Ferrari, A. Lella, M. Mariotti, C. Padovani, L. Pisa, P. Rossi, F. Sboarina, B. Tosi, B. Verze', N. Zavarise

Non Votanti: 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: 23

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaggia, C. Beghini, A. Benetti, P. Bisinella, M. Bresola, F. Casella, G. Cona, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, S. Papadia, G. Piva, P. Poli, G. Rea, F. Segattini, C. Stella, D. Tommasi, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani

Contrari: 0 NESSUN CONTRARIO

Astenuti: 2

J. Cugini, R. Russo

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che il Consiglio comunale, con deliberazione n. 61 del 11/11/2025, immediatamente eseguibile, ha deliberato di prorogare le previsioni operative della SN 208 secondo i termini, modalità e scadenze previste in tale deliberazione a cui il Soggetto Attuatore dovrà ottemperare;
- 3) di perfezionare l'accordo pubblico privato ex art.6 della LR 11/2004 in sede di stipula della convenzione di PUA (art. 11 - Contributo di sostenibilità) ai sensi della semplificazione ammessa dalla DGC n.156/2020;
- 4) di accogliere, per le motivazioni descritte nel Parere Istruttorio allegato quale parte integrante del presente provvedimento, la richiesta di applicazione di flessibilità dell'ambito di cui all'art. 4 comma 2 della NTO del Piano degli Interventi, ovvero nei limiti previsti dall'art. 20 comma 8 bis della L.R. 11/04, che comporta una nuova delimitazione mediante lo stralcio dell'area di mq.889, a salvaguardia dell'adiacente gruppo di edifici residenziali esistenti;

- 5) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 8-ter della L.R. n. 11/2004 e dell'art.10 del DPR 327/2001, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio allegato quale parte integrante del presente provvedimento, il PUA in variante al PI n.7190208 denominato "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", comprensivo delle progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e del perfezionamento del livello progettatale definitivo della rotatoria (Fascicolo 7b- OPERE DI URBANIZZAZIONE ROTATORIA), così come costituito dagli elaborati progettuali di seguito elencati e contenuti nei files con rispettive impronte informatiche nell'allegato parte integrante del presente provvedimento "Riepilogo - Plico":

Progr	Titolo Elaborato	Nome file	SUPRO
FASCICOLO 1 - INQUADRAMENTO			
1	Fascicolo 1 - INQUADRAMENTO	Fascicolo1_1.0_Copertina.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
2	1.1 Ambito aggiornata	Fascicolo1_1.1.0_Ambito.pdf.p7m	n.0472156 del 18.06.25
3	1.1.1 Sovrapposto stato di fatto, mappa catastale e stato di progetto	Fascicolo1_1.1.1_Sovrapposto sdf-mappa catastale-sdp.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
4	1.2 Estratto previsioni P.I. - Disciplina Regolativa	Fascicolo1_1.2.0_Estratto PI_Disciplina regolativa.pdf.p7m	
5	1.2.1 Estratto previsioni P.I. - Scheda Norma	Fascicolo1_1.2.1_Estratto previsioni del PI_Scheda norma 208.pdf.p7m	
6	1.2.2 Estratto previsioni P.I. - Piano della rete ciclabile	Fascicolo1_1.2.2_Estratto previsioni del PI_Piano della rete ciclabile.pdf.p7m	
7	1.3 Elenco vincoli	Fascicolo1_1.3_Elenco vincoli.pdf.p7m	
8	1.4 Rappresentazione vincoli	Fascicolo1_1.4.0_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m	
9	1.4.1 Rappresentazione vincoli	Fascicolo1_1.4.1_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m	
10	1.4.2 Rappresentazione vincoli	Fascicolo1_1.4.2_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m	
11	1.5 Mobilità e servizi	Fascicolo1_1.5.0_Mobilità e servizi.pdf.p7m	
12	1.5.1 Mobilità e servizi - Estratto PAT	Fascicolo1_1.5.1_Mobilità e servizi_Estratto PAT.pdf.p7m	
13	1.6 Piano particellare e proposta di acquisizione mediante accordo bonario	Elaborato 1.6 Piano particellare.pdf.p7m	n.0299479 del 16.04.25
FASCICOLO 2 - STATO DEI LUOGHI			
14	Fascicolo 2 - STATO DEI LUOGHI	Fascicolo2_2.0_Copertina.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
15	2.1 Rilievo celerimetrico	Fascicolo2_2.1_Rilievo celerimetrico.pdf.p7m	
16	2.2 Sezioni	Fascicolo2_2.2_Sezioni.pdf.p7m	
17	2.3.1 Infrastrutture a rete - Rete idrica e fognaria	Fascicolo2_2.3.1_Rete idrica e fognaria.pdf.p7m	
18	2.3.2 Infrastrutture a rete - Rete idrica ed illuminazione pubblica	Fascicolo2_2.3.2_Rete elettrica ed illuminazione pubblica.pdf.p7m	
19	2.3.3 Infrastrutture a rete - Telefonia	Fascicolo2_2.3.3_Telefonia.pdf.p7m	
20	2.3.4 Infrastrutture a rete - Gas	Fascicolo2_2.3.4_Gas.pdf.p7m	
FASCICOLO 3 - ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA			
21	s.n. Relazione Geologica e Geotecnica	LIDL Italia Srl - Verona (Cà di Cozzi).pdf.p7m	0459686 del 02.12.21
22	s.n. Studio di risposta sismica locale	Lidl Italia S.r.l. - Verona _RSL_.pdf.p7m	0239137 del 16.05.23
23	Attestazione di effettiva esistenza degli studi sismici	Lidl Italia S.r.l. - Verona Cà di Cozzi _attestazione esistenza studi MS_.pdf.p7m	n.0327298 del 18.06.24
24	Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi del DGR n.3637 del 13/12/2002 e del DGR n.1322 del 10/05/2006 e s.m.i.	Fascicolo3_3.2_Compatibilità idraulica.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
25	Prove di permeabilità in sito	Fascicolo3_3.2.1_Prove permeabilita.pdf.p7m	
FASCICOLO 4 - RELAZIONI			
26	Relazione Tecnico Illustrativa (<i>ndr rotatoria - pista ciclopedonale</i>)	4.1 - Relazione tecnico-illustrativa.pdf.p7m	n.0295841 del 15.04.25

27	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico	4.2 - Analisi di impatto viabilistico - relazione.pdf.p7m	
28	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati	4.2.1 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P1.pdf.p7m	
29	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati	4.2.2 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P2.pdf.p7m	
30	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati	4.2.3 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P3_1.pdf.p7m	
31	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Plan. Progetto Rotatoria Flussi di traffico e LOS – Scenario 1 Flussi di traffico e LOS – Scenario 2 Flussi di traffico e LOS – Scenario 3	4.2.3 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P3_2.pdf.p7m	
32	Documentazione Fotografica	4.3 - Documentazione fotografica.pdf.p7m	
33	Relazione reti tecnologiche	4.4 - Relazione reti tecnologiche.pdf.p7m	
34	4.5 Relazione Tecnico Illustrativa	Fascicolo4_4.5_Relazione tecnico illustrativa.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
35	4.5.1 Relazione paesaggistica	4.5.1_Relazione paesaggistica.pdf.p7m	n.0206555 del 22.04.24
36	4.5.2 Simulazione scenari di progetto	4.5.2-Simulazione-scenari-di-progetto.pdf.p7m	n.0394264 del 09.08.23
FASCICOLO 5 - SCREENING VAS VINCA			
37	Dichiarazione di non necessità VINCA all. E DGRV 1400/2017	5.1 Dichiarazione di non necessità VINCA.pdf.p7m	n.0413293 del 30.07.24
38	Format di supporto proponente - screening specifico piani e programmi	Fascicolo5_5.2_Screening VINCA.pdf.p7m	
39		All1_4.1 - Relazione tecnico-illustrativa.pdf.p7m	
40		All2_4.5.1_Relazione paesaggistica.pdf.p7m	
41		All3_4.4 - Relazione reti tecnologiche.pdf.p7m	
42		All4_9.1_Prontuario di mitigazione ambientale.pdf.p7m	
43		All5_3.1.1_Aggiornamento studio sismico.pdf.p7	
44		All6_3.1_Studio geologico geotecnico e sismico.pdf.p7m	
45		All7_3.2_Compatibilità idraulica.pdf.p7m	
46		All8_4.2 - Analisi di impatto viabilistico - relazione.pdf.p7m	
47		All.09 - Fasc. 6_Elab. 6.1_Planimetria.pdf.p7m	
48		All10_AD-45.0-AD-verbale-CdS-31.05.24.pdf.p7m	
49		All11_parere 48-2017 Reg.Veneto_VINCA.pdf.p7m	
50		All12_parere 51-2017 Reg.Veneto_VAS_1_.pdf.p7m	
51		All13_conferenza servizi 2024 con allegati.pdf.p7m	
FASCICOLO 6 - PLANIVOLUMETRICO			
52	Fascicolo 6 - PLANIVOLUMETRICO	Fascicolo6_6.0_Copertina.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
53	6.1 Planimetria	Fascicolo6_6.1_Planimetria.pdf.p7m	
54	6.2 Sezioni	Fascicolo6_6.2_Sezioni.pdf.p7m	n.402301 del 26.05.25
55	6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU	Fascicolo6_6.3_Ambiti di intervento e stralci oo.uu.pdf.p7m	n.0378335 del 16.05.25
56	6.4.1 Tabelle riepilogative	Fascicolo6_6.4.1_Tabelle riepilogative.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
57	6.4.2 Dati di progetto.pdf.p7m	Fascicolo6_6.4.2_Dati di progetto.pdf.p7	
58	6.5 VS - Aree e servizi	Fascicolo6_6.5_VS - Aree per servizi.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25

59	6.6 Cessione e vincoli	Fascicolo6_6.6_Cessioni e vincoli.pdf.p7m	
60	6.7 Permeabilità	Fascicolo6_6.7_Permeabilita.pdf.p7m	
61	6.8.1 Acque meteoriche, fognatura, rete idrica	Fascicolo6_6.8.1_Acque meteoriche-fognatura-rete idrica.pdf.p7m	
62	6.8.2 Reti tecnologiche	Fascicolo6_6.8.2_Reti tecnologiche.pdf.p7m	
FASCICOLO 7a - OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO			
63	Copertina	Fascicolo7a.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
	7.1a Progetto del verde e arredo urbano		
	7.2a Viabilità e segnaletica stradale		
	7.2.1a Superamento barriere architettoniche		
	7.3a Infrastrutture a rete		
	Computo Metrico Estimativo (s.n.)		
FASCICOLO 7b - OPERE DI URBANIZZAZIONE ROTATORIA (progetto definitivo)			
64	7b.1 Corografia generale	7b.1 - Corografia generale.pdf.p7m	n.0295841 del 15.04.25
65	7b.2 Inquadramento urbanistico	7b.2 - Inquadramento urbanistico.pdf.p7m	
66	7b.3 Rilievo plano-altimetrico	7b.3 - Rilievo plano-altimetrico.pdf.p7m	
67	7b.4.1 Plan. Reti tecnologiche esistenti globale	7b.4.1 - Planimetria reti tecnologiche esistenti - globale.pdf.p7m	
68	7b.4.2 Reti tecnologiche esistenti rete elettrica gas	7b.4.2 - Planimetria reti tecnologiche esistenti - rete elettrica_gas.pdf.p7m	
69	7b.5 Planimetria d'insieme	7b.5 - Planimetria d'insieme.pdf.p7m	
70	7b.6.1 Planimetria di progetto	7b.6.1 - Planimetria di progetto.pdf.p7	
71	7b.6.2 Planimetria di progetto - Config. futura	7b.6.2 - Planimetria di progetto - Configurazione futura.pdf.p7	
72	7b.7 Planimetria comparativa	7b.7 - Planimetria comparativa.pdf.p7m	
73	7b.8 Planimetria smaltimento acque meteoriche	7b.8 - Planimetria smaltimento acque meteoriche.pdf.p	
74	7b.9 Planimetria segnaletica stradale	7b.9 - Planimetria segnaletica stradale.pdf.p7m	
75	7b.10 Planimetria trattamento superfici	7b.10 - Planimetria trattamento superfici.pdf.p7m	
76	7b.11 Plan. Interferenze trasporto filoviario	7b.11 - Planimetria interferenze trasporto filoviario.pdf.p7m	
77	7b.12 Sez. caratteristiche e particolari costruttivi	7b.12 - Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi.pdf.p7m	
78	7b.13.1 Verifiche ingombro mezzi in manovra_MP	7b.13.1 - Verifiche ingombro mezzi in manovra_MP.pdf.p7m	
79	7b.13.2 Verifiche ingombro mezzi in manovra_BUS	7b.13.2 - Verifiche ingombro mezzi in manovra_BUS.pdf.p7m	
80	7b.14.1 Smantellamenti illuminazione	7b.14.1 - Smantellamenti illuminazione.pdf.p7m	
81	7b.14.2 Progetto Illuminazione	7b.14.2 - Progetto illuminazione.pdf.p7m	
82	7b.15 Elenco Prezzi Unitari	7b.15 - Elenco prezzi unitari.pdf.p7m	
83	7b.16 Computo Metrico Estimativo	7b.16 - Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7c - OPERE DI URBANIZZAZIONE PISTA CICLOPEDONALE			
84	7c.1 Rilievo plano-altimetrico	7c.1 - Rilievo plano-altimetrico.pdf.p7m	n.0295841 del 15.04.25
85	7c.2 Planimetria di progetto	7c.2 - Planimetria di progetto.pdf.p7m	
86	7c.3 Planimetria comparativa	7c.3 - Planimetria comparativa.pdf.p7m	
87	7c.4 Sez. caratteristica e particolari costruttivi	7c.4 - Sezione caratteristica e particolari costruttivi.pdf.p7m	
88	7c.5 Elenco Prezzi Unitari	7c.5 - Elenco prezzi unitari.pdf.p7m	
89	7c.6 Computo Metrico Estimativo	7c.6 - Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7d - OPERE DI URBANIZZAZIONE VERDE DI MITIGAZIONE			
90	7.1d Progetto del verde e arredo urbano	Fascicolo7d_7.1d_Copertina_Progetto del verde e arredo urbano.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
91	Computo Metrico Estimativo (s.n.)	Fascicolo7d_7.2d_Computo metrico	

		estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7e - OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE VIABILITÀ CICLOPEDONALE LUNGO VIA S. ROCCO			
92	Fascicolo 7e Riqualificazione Viabilità ciclopedonale via San Rocco - COPERTINA	Fascicolo7e_7.0e_Copertina.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
93	7.1.1e Superamento barriere architettoniche	Fascicolo7e_7.1.1e_Superamento barriere architettoniche.pdf.p7m	
94	7.1e Progetto del verde e arredo urbano	Fascicolo7e_7.1e_Progetto del verde e arredo urbano.pdf.p7m	
95	Computo Metrico Estimativo (s.n.)	Fascicolo7e_7.2e_Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7f - QUADRO ECONOMICO			
96	Quadro Economico (s.n.)	Fascicolo7f_7.1f_Quadro Economico.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25
FASCICOLO 8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
97	8.1 Norme Tecniche di Attuazione	Fascicolo8_8.1_Norme tecniche di attuazione.pdf.p7m	n.402301 del 26.05.25
26.5			
98	Fascicolo 9 Prontuario di Mitigazione Ambientale	9.1_Prontuario di mitigazione ambientale.pdf.p7m	n.0206555 del 22.04.24
FASCICOLO 10 - SCHEMA DI CONVENZIONE			
99	Schema di convenzione	Fascicolo10_10.1_Schema di convenzione.pdf.p7m	n.0371955 del 14.05.25

con le seguenti prescrizioni di perfezionamento della documentazione da ottemperare prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004:

- l'acquisizione del parere motivato VAS;
 - l'aggiornamento dell'elaborato 10.1- SCHEMA DI CONVENZIONE: all'art.5- CESSIONE E VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE nella prima tabella aggiornare le superfici oggetto di cessione secondo le effettive superfici private coinvolte; all'art.10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI, inserire alla fine del comma 6 la seguente dicitura: *"I lavori della massicciata stradale dovranno essere corredati da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico"*; ed all'art. 22 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI al comma 1 spostare la dicitura *"qualora non già espletati"* dopo la dicitura *"e la realizzazione della massicciata stradale"*; all'art. 11- CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ perfezionare la modalità di corresponsione del contributo medesimo; all'art.18- INCARICO DEL COLLAUDATORE E D ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO, modificare al comma 1 la seguente dicitura *"...il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune."* con la seguente *"...il collaudatore viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del codice dei Contratti."*;
 - l'aggiornamento dell'elaborato "8.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE" ai seguenti articoli: - 4. *Elaborati di PUA*, per la definizione dell'elenco degli elaborati saranno citate le delibere di adozione e approvazione del PUA: in tal senso perfezionare la dicitura del testo; - 9. *Attuazione e modalità d'intervento*, dopo la dicitura del secondo capoverso *"...a seguito dell'approvazione del PUA"*, inserire la seguente: *"e della procedura espropriativa per la definizione del sedime della rotatoria,"*; la documentazione del PUA non contiene gli elaborati progettuali che consentono l'attuazione dell'immobile edilizio tramite SCIA: in tal senso aggiornare il secondo capoverso; per la definizione dei dati stereometrici di progetto richiamare la documentazione del PUA (elab. 6.4.1 tabelle riepilogative): in tal senso integrare il testo; - 9.1 *Opere di urbanizzazione*, in relazione alla realizzazione dello stralcio della rotatoria, specificare che con l'approvazione del progetto definitivo di tale opera ed a seguito della stipula della convenzione del PUA, sarà possibile la presentazione dell'istanza e il subitaneo rilascio del relativo permesso di costruire;
 - l'aggiornamento dei dati riportati nel Fascicolo 6- PLANOVOLUMETRICO, elaborato 6.4.1 relativamente a : la tabella 6.4.5 "Aree pubbliche extra ambito", correggendone i valori in coerenza con quanto riportato nella tabella 1.3 Elenco mappali oggetto extra ambito PUA" riportata nell'elaborato "Fascicolo 1 - 1.1 Ambito"; la tabella 6.4.7 AREE PRIVATE rispetto ai dati riportati al precedente capitolo UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI; la "TABELLA SINOTTICA 6.4.8 " rispetto agli aggiornamenti menzionati ed ai dati riportati al precedente capitolo DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO – CESSIONI.
 - l'aggiornamento dell'elaborato 4.5 RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA/ "cap.5 Dati dimensionali di progetto " stralciando la tabella e inserendo il richiamo all'elaborato elaborato 6.4.1.
- 7) di adottare, ai fini della conformità urbanistica e delle successive apposizione ai sensi degli artt.10-16-19 del DPR 327/2001 del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, la Variante urbanistica n. 65 PI da "area-da-pianificare" a "strada" sulla parte del mp. 199 parte fg 103 di mq 135 di proprietà di terzi, demandando alla successiva fase del procedimento espropriativo la determinazione dell'indennità da corrispondere all'espropriato

vista la sua osservazione agli atti. La Variante urbanistica n.65 al PI si compone dei seguenti elaborati:

VARIANTE URBANISTICA n. 65			
100	Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.2 PI	PI_TAV_2_1_VIG_FDO_att-A3.pdf.p7m	n.0472156 del 18.06.25
101	Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.4 PI	PI3_V23_APP_T4-A3.pdf.p7m	
102	Relazione Tecnica Variante Urbanistica Piano degli Interventi	Relazione tecnica variante urbanistica.pdf.p7m	

- 8) di prendere atto dell'avvenuta comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti terzi interessati (PG 252798/2025), ai sensi della normativa vigente in materia di espropriazione per pubblica utilità (in particolare ex artt. 11 e 16 del D.P.R. n. 327/2001) e di trasparenza del procedimento amministrativo relativamente all'area di mq. 135 identificata al mp 199 parte del fg. 103 inserita nell'ambito del PUA ;
- 9) di dare atto che a seguito della notifica dell'avvio del procedimento diretto all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità, è pervenuta un'osservazione da parte del soggetto terzo circa il valore di stima dell'area da espropriare e che la stima del valore delle aree da espropriare sarà effettuata in sede di procedimento di esproprio in quanto non preclusiva ai fini dell'adozione del PUA;
- 10) di dare atto che con la successiva delibera di approvazione della variante urbanistica n. 65, verrà apposto il vincolo preordinato all'esproprio e dichiarata la pubblica utilità, dando altresì atto che la Direzione Patrimonio provvederà, ai sensi della normativa vigente in materia, all'espletamento della procedura espropriativa in questione a seguito dell'intervenuta efficacia della variante urbanistica al vigente Piano degli interventi, parte integrante del PUA;
- 11) di adottare, ai sensi del Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS, il seguente documento:

RAPPORTO PRELIMINARE DI ASSOGGETTABILITA' A VAS			
—	Rapporto Preliminare di Assoggettabilità - Verifica di Assoggettabilità a VAS art.12 Dlgs 152/2006 e s.m.i.	Fascicolo5_5.1_RAP VaVAS.pdf.p7m	n.0373446 del 15.05.25

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 con la seguente prescrizione: prima dell'inoltro alla competente autorità regionale in materia di VAS, l'elaborato dovrà essere verificato alle prescrizioni del PUA soprariportate;

- 12) di dare atto che l'esito degli adempimenti VAS è presupposto per l'approvazione del PUA in variante al PI e della Variante urbanistica n.65 e determina l'interruzione dei termini di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 11/2004;
- 13) di approvare l'allegato "Riepilogo - plico" registrato al protocollo n. 294342 del 07/08/2025, che contiene i file elencati ai precedenti punti 6), 8) e 17) con le rispettive impronte informatiche e che tali elaborati sono accessibili e consultabili al seguente indirizzo: <https://spazio.comune.verona.it/s/XYeBPA8FfXnyRAW> contenuto nel documento denominato "LINK DOCUMENTI ADOZIONE PUA 208" parte integrante della presente deliberazione;
- 14) di dare atto che gli elaborati del PUA 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 realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire;
- 15) di dare atto che le opere di urbanizzazione primaria funzionali previste dal PUA sono stimate per un importo totale pari ad Euro 2.197.546,66 (comprensivo di IVA) e suddiviso Euro 602.546,66 imputabile alla realizzazione delle OOUU (strade e parcheggi e verde, esclusa rotatoria) ed Euro 1.595.000,00 per la rotatoria; si prevede che presumibilmente saranno collaudate nell'anno 2026 la rotatoria in funzione della messa in esercizio della filovia e nell'anno 2027 le altre opere di urbanizzazione;

- 16) che con l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione in sede di successiva delibera di approvazione del PUA, si provvederà ad accertare ed impegnare l'importo relativo alle stesse, in apposito capitolo del bilancio di previsione;
- 17) di dare atto che alle opere di urbanizzazione correlate al PUA è stato assegnato il seguente CUP: I31B25000130007;
- 18) di autorizzare ai sensi del combinato disposto degli articoli 20 comma 13 e 24 delle NTO del PI, la monetizzazione di n. 137 piante sul totale n.238 al valore di € 134,97/cad. per complessivi € 18.490,89. Detta monetizzazione è ammessa vista la realizzazione di un'area a verde di mitigazione a tutela della presenza dell'adiacente opera viabilistica ed a tutela del paesaggio collinare retrostante. La monetizzazione verrà corrisposta in sede di stipula della convenzione urbanistica e sarà introitata al capitolo 18197;
- 19) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004, il Piano Urbanistico attuativo in variante al PI 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 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 20) di dare atto che ai sensi dell'art.18 Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi comma 3 e 8 della L.R. 11/04, la Variante n. 65 al PI è depositata a disposizione del pubblico per 30 giorni consecutivi presso la sede del Comune, decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi 30 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;
- 21) di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato nell'Albo Pretorio informatico di questo Comune, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L. n. 69 del 18/06/2009;
- 22) 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)".

- Con successiva e separata votazione, che ha dato il seguente esito come rilevato dal sistema e proclamato dal Presidente:

Consiglieri presenti: 23

Votanti: 23

Favorevoli: 22

Contrari: 0

Astenuti: 1

Non Votanti: 0

Presenti: 23

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaggia, C. Beghini, A. Benetti, P. Bisinella, M. Bresola, F. Casella, G. Cona, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, G. Piva, P. Poli, G. Rea, R. Russo, F. Segattini, C. Stella, D. Tommasi, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani

Assenti: 14

M. Adami, A. Bertaia, J. Cugini, L. Ferrari, A. Lella, M. Mariotti, C. Padovani, S. Papadia, L. Pisa, P. Rossi, F. Sboarina, B. Tosi, B. Verze', N. Zavarise

Non Votanti: 0 NESSUN NON VOTANTE

Favorevoli: 22

C. Agnoli, V. Atitsogbe, A. Battaggia, C. Beghini, A. Benetti, P. Bisinella, M. Bresola, F. Casella, G. Cona, L. Didone', A. Falezza, F. Fasoli, A. Molino, G. Piva, P. Poli, G. Rea, F. Segattini, C. Stella, D. Tommasi, S. Tonni, P. Trincanato, S. Vallani

Contrari: 0 NESSUN CONTRARIO**Astenuti: 1**

R. Russo

23) 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.

*****omissis il resto*****

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
COMUNALE
Firmato digitalmente da:
STEFANO VALLANI

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
LUCIANO GOBBI