

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

N. Progr. 626

Seduta del giorno 07 dicembre 2021

|                        |          |
|------------------------|----------|
| SBOARINA FEDERICO      | Presente |
| ZANOTTO LUCA           | Presente |
| BASSI ANDREA           | Assente  |
| BIANCHINI STEFANO      | Presente |
| BRIANI FRANCESCA       | Presente |
| MAELLARE MARIA DANIELA | Presente |
| PADOVANI MARCO         | Presente |
| RANDO FILIPPO          | Presente |
| SEGALA ILARIA          | Presente |
| TOFFALI FRANCESCA      | Presente |
| ZAVARISE NICOLO'       | Presente |

PRESIEDE  
FEDERICO SBOARINA

RELATORE  
SEGALA ILARIA

ASSISTE  
CORRADO GRIMALDI

Oggetto: PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA. PUA N. 719\_229 DENOMINATO "CORTE 32", E PROGETTO DI FATTIBILITA' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AD ESSO FUNZIONALI, - SITO A SAN MASSIMO VIA LUGAGNANO, ATO 3^, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDA NORMA N. 229. RICHIEDENTI: SARTORI ADELIO, SARTORI FRANCESCO, SARTORI SARA, TAIT DANIELA E TAIT ROSANNA.  
ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione consiliare n. 27 del 10 giugno 2021; è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n. 22 e n. 23 approvate rispettivamente con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 16 febbraio 2018 e n. 48 del 28 novembre 2019;
- la Variante 23 ha confermato la scheda norma n. 229, modificando la viabilità di progetto e la localizzazione del verde di mitigazione (VM);
- in data 28 luglio 2021, con deliberazione consiliare n. 42 è stata adottata la Variante n. 29, che non riguarda la scheda norma n. 229;
- in data 22 aprile 2020 con note P.G.122581-122599-122601, 13 luglio 2020 con nota PG 202705 e 14 luglio 2020 con nota PG 205375, è stata presentata istanza diretta all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 719\_229 denominato "CORTE 32", corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione e adeguato alla scheda norma, come rimodulata con la Variante 23;
- alcuni aspetti significativi del PUA, descritti nel Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione sono di seguito descritti: il progetto prevede la realizzazione di un unico lotto per 1.500 mq di SUL con destinazione residenziale, altezza massima di m. 8,5 (pari a 2 piani), verde di mitigazione sui confini. Il lotto comprende anche un tratto di strada esistente dal previsto parcheggio pubblico sino in stradella Ca' del Bisso, che consentirà l'accesso sia ad alcuni edifici esistenti che al/i futuri fabbricato/i. Il PUA prevede, quali opere di urbanizzazione, il parcheggio pubblico nell'area sita a sud dell'ambito e la riqualificazione dell'altro tratto di strada esistente, accessibile da via Lugagnano, sino al limite nord del parcheggio. Il tratto di strada che diventerà pubblico, attualmente utilizzata dai frontisti nei due sensi di marcia, con il PUA diventerà a senso unico; l'uscita sarà garantita dalla strada di prossima realizzazione nell'ambito dell'adiacente PUA "*Green Residence*", che confina ad ovest con l'attività artigianale esistente.
- per quanto attiene la puntuale descrizione del PUA in oggetto e dell'iter procedurale svolto in particolare relativamente alla presenza della servitù di passo carraio e pedonale gravante sul Mapp. 553 Fg. 239 e a favore di alcuni mappali limitrofi (Mapp.li n. 100-101- 103-156-551-543-443-170-171-172-175-143-221-97 Fg. 239), si rimanda a quanto esposto nel parere tecnico istruttorio, dando atto che, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della legge regionale 11/2004 e s.m.i., detto PUA deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni ovvero, nel caso di specie, entro il 13 dicembre 2021.

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio predisposto dalla competente Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica, il PUA n.719\_229 denominato "CORTE 32", corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- con deliberazione n. 244 del 9 marzo 2021, la Giunta regionale ha approvato il nuovo elenco dei Comuni sismici del Veneto ed il Comune di Verona è stato

classificato in zona 2 e, pertanto, in data 12 luglio 2021 con nota PG 235059, la Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica ha inoltrato la documentazione relativa al PUA in oggetto al competente U.O. Genio Civile di Verona per l'espressione del parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i. ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio; in data 19 ottobre 2021, PG 354292, è pervenuto il parere favorevole dell'U.O. Genio Civile Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;

- l'ambito del PUA in esame è riconosciuto dalla deliberazione consiliare n. 27 del 10 giugno 2021 come *Area oggetto di procedimenti in corso alla data di entrata in vigore dell'art. 13 della L.R. 14/2017* e precisamente come *Accordo tra soggetti pubblici e privati di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 per i quali alla data di entrata in vigore della legge, sia già stata deliberata la dichiarazione di interesse pubblico*; pertanto ai sensi del comma 6 dell'art. 13 della legge regionale n. 14/2017 è fatto salvo detto procedimento;
- il PUA in esame è soggetto agli adempimenti VAS, che costituiscono presupposto necessario ed essenziale alla successiva approvazione del Piano stesso;
- in data 17 settembre 2020, il Consiglio della 3° Circoscrizione ha espresso parere favorevole pervenuto in data 25 settembre 2020, PG 283965;

Rilevato altresì che:

- in data 7 dicembre 2012 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art. 6 legge regionale n. 11/2004 ed, in data 30 giugno 2017, a seguito dell'approvazione della Variante n. 22, che ha riconfermato la scheda norma n. 229, la Ditta ha stipulato l'atto integrativo e confermativo del precedente accordo; il contributo di sostenibilità dovuto è stato completamente saldato e, con determinazione n. 61 del 9 gennaio 2018, è stata svincolata la polizza fideiussoria;
- in conformità a quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 156 del 12 maggio 2020, poiché il PUA è stato presentato entro il termine di 120 gg dall'efficacia della Variante n. 23, la convenzione urbanistica del PUA costituisce anche accordo di pianificazione;

Visti:

- il d. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali" e s.m. e i.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il d. lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, "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 D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m. e i.;
- la legge urbanistica n. 1150/1942, modificata ed integrata dalla legge n. 765/1967;
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" s.m. e i.;
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 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 legge regionale n. 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”;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 1717 del 3 ottobre 2013 “Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4.”;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 61 del 21 gennaio 2020, “Scheda per la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di piani e programmi, ai sensi della L.R. 11/2004, art. 4 comma 4 bis. deliberazione di Giunta regionale n.116/CR del 29.10.19. Approvazione”.
- la deliberazione di Giunta regionale n. 668 del 15 maggio 2018 “Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 6 giugno 2017 n.14.”;
- la deliberazione di Giunta regionale n. 244 del 9 marzo 2021 relativa all'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e la Variante adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2020;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012;
- la Variante n. 22 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 16 febbraio 2017;
- la Variante al Piano degli Interventi n. 23, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 48 del 28 novembre 2019;
- la Variante al Piano degli Interventi n. 29, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 28 luglio 2021;
- la variante al PAT per l'adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il Regolamento edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 60 dell'11.02.2019 e la determinazione n. 3781 del 02.08.2019 in merito all'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 Codice dei contratti pubblici;
- il parere favorevole del Consiglio della 3^ Circoscrizione;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A;

Considerato che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 4 maggio 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Bilancio di previsione 2021-2023 e la nota di aggiornamento del DUP 2021-2023 e con deliberazione di Giunta Comunale n. 178 del 19 maggio 2021, dichiarata immediatamente eseguibile, è stato approvato il Piano esecutivo di gestione per l'esercizio finanziario 2021-2023;
- rispetto al valore agli atti, in sede istruttoria del PUA, è stato perfezionato il valore complessivo delle opere di urbanizzazione corrispondente a euro 149.754,64; detto importo aggiornato è stato inserito nel DUP 2022-2024 in corso di approvazione;
- in sede di approvazione del PUA si provvederà all'accertamento ed all'impegno di spesa;
- si è provveduto alla verifica del rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8 del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;
- il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;
- il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato all'intervento relativo alle opere di urbanizzazione è I31B21004800007;

Acquisito il parere, qui allegato per farne parte integrante, del Dirigente responsabile della Direzione Amministrativo Gestione del Territorio – Autorità di Bacino – il quale costituisce anche attestazione ai sensi del punto 28 – Area Gestione del Territorio – del Piano triennale di prevenzione della corruzione e trasparenza;

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 d. lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all'Urbanistica, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

## DELIBERA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto che, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n. 156 del 12 maggio 2020, la convenzione costituisce anche accordo di pianificazione;
3. di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 legge regionale n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, **il Piano Urbanistico Attuativo** n. 719\_229 denominato "CORTE 32" corredato dal progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali e costituito dai seguenti elaborati:

| FASCICOLO | DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO | NOME FILE | DATA       | P.G.   |
|-----------|---------------------------------|-----------|------------|--------|
| 1         | INQUADRAMENTO                   |           |            |        |
|           | 1.1 planimetria catastale       | F1        | 05.08.2021 | 264440 |
|           | 1.2.estratto previsioni del PI  |           |            |        |
|           | 1.3 elenco vincoli              |           |            |        |

|   |                                                                              |                      |            |        |
|---|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------|--------|
|   | 1.4 rappresentazione vincoli                                                 |                      |            |        |
| 2 | ANALISI URBANISTICA                                                          |                      |            |        |
|   | 2.1 mobilità e servizi                                                       |                      |            |        |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2A fognatura                                        |                      |            |        |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2B acquedotto                                       |                      |            |        |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2C metano                                           |                      |            |        |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2D energia elettrica                                | F2                   | 18.05.2021 | 165132 |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2E acque meteoriche                                 |                      |            |        |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2F telecom                                          |                      |            |        |
|   | 2.2. reti esistenti<br>2.2.H irrigazione pubblica                            |                      |            |        |
| 3 | STATO DEI LUOGHI                                                             |                      |            |        |
|   | 3.1.cartografia rilievo<br>quadro di unione con elementi significativi       |                      |            |        |
|   | 3.1.A cartografia rilievo<br>quadro di ingrandimento quote e distanze        |                      |            |        |
|   | 3.1.B cartografia rilievo<br>quadro di ingrandimento quote e distanze        | F3                   | 18.05.2021 | 165132 |
|   | 3.2.A sezioni longitudinali                                                  |                      |            |        |
|   | 3.2.B sezioni trasversali                                                    |                      |            |        |
| 4 | ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA                                                    |                      |            |        |
|   | Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica                            |                      |            |        |
|   | Valutazione di compatibilità idraulica                                       | F4LUGLIO2021         | 08.07.2021 | 231445 |
|   | Relazione di compatibilità e microzonazione sismica dell'area oggetto di PUA |                      |            |        |
| 5 | RELAZIONI                                                                    |                      |            |        |
|   | 5.1 relazione illustrativa                                                   |                      |            |        |
|   | 5.2 tema della servitù                                                       |                      |            |        |
|   | 5.3 screening viabilistico                                                   | F5_RELAZIONE_privacy | 12.08.2021 | 272613 |
| 6 | SCREENING VINCA                                                              |                      |            |        |
|   | 6.1 relazione tecnica                                                        |                      |            |        |
|   | 6.2 dichiarazione Allegato E – DGRV n.                                       | F6                   | 18.05.2021 | 165132 |

|    |                                                                   |    |            |        |
|----|-------------------------------------------------------------------|----|------------|--------|
|    | 1400/2017                                                         |    |            |        |
| 7  | PLANIVOLUMETRICO                                                  |    |            |        |
|    | 7.1 dati                                                          | F7 | 12.08.2021 | 272103 |
|    | 7.2 progetto planivolumetrico<br>quadro di unione dati principali |    |            |        |
|    | 7.2 progetto planivolumetrico<br>riquadro di ingrandimento 7.2A   |    |            |        |
|    | 7.2 progetto planivolumetrico<br>riquadro di ingrandimento 7.2B   |    |            |        |
|    | 7.3 A sezioni longitudinali                                       |    |            |        |
|    | 7.3 B sezioni trasversali                                         |    |            |        |
|    | 7.4 cessioni e vincoli                                            |    |            |        |
|    | 7.5 permeabilita'                                                 |    |            |        |
| 8  | OPERE DI URBANIZZAZIONE                                           |    |            |        |
|    | 8.1 progetto fattibilità                                          | F8 | 21.09.2021 | 314911 |
|    | 8.1.1 progetto fattibilità                                        |    |            |        |
|    | 8.1.2 progetto fattibilità                                        |    |            |        |
|    | 8.2 progetto del verde                                            |    |            |        |
|    | 8.3 viabilità e segnaletica stradale                              |    |            |        |
|    | 8.4.A reti di progetto fognatura                                  |    |            |        |
|    | 8.4.A.1 reti di progetto fognatura                                |    |            |        |
|    | 8.4.B reti di progetto acquedotto                                 |    |            |        |
|    | 8.4.B.1 reti di progetto acquedotto                               |    |            |        |
|    | 8.4.C reti di progetto metano                                     |    |            |        |
|    | 8.4.C.1 reti di progetto metano                                   |    |            |        |
|    | 8.4.D reti di progetto energia elettrica                          |    |            |        |
|    | 8.4.E reti di progetto acque meteoriche                           |    |            |        |
|    | 8.4.E.1 reti di progetto acque meteoriche                         |    |            |        |
|    | 8.4.F reti di progetto telecom                                    |    |            |        |
|    | 8.4.G reti di progetto illuminazione pubblica                     |    |            |        |
|    | 8.4.G.1 reti di progetto illuminazione pubblica                   |    |            |        |
|    | 8.4.H reti di progetto irrigazione pubblica                       |    |            |        |
|    | 8.5 capitolato e preventivo sommario di spesa                     |    |            |        |
| 9  | NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE                                      |    |            |        |
|    | 9.1 norme tecniche di attuazione                                  | F9 | 21.09.2021 | 314911 |
| 10 | PRONTUARIO DI MITIGAZIONE                                         |    |            |        |

|    |                                      |                                |            |        |
|----|--------------------------------------|--------------------------------|------------|--------|
|    | AMBIENTALE                           |                                |            |        |
|    | Prontuario di mitigazione ambientale | F10                            | 21.09.2021 | 314911 |
| 11 | SCHEMA DI CONVENZIONE                | F11_SCH<br>CONVENZIONE_privacy | 15.11.2021 | 387722 |
| 12 | ASSEVERAZIONE                        | asseverazione spt              | 24.05.2021 | 171203 |

4. di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 23, comma 1 - 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 di attività (ex DIA);
5. di dare atto che, con nota PG 354292 del 19 ottobre 2021, è stato acquisito il parere favorevole dell'U.O. Genio Civile Verona ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001;
6. di stabilire che il tratto stradale compreso tra via Lugagnano ed il limite nord del parcheggio pubblico risulterà classificato come strada comunale, incaricando in tal senso l'Estimo della Direzione Lavori Pubblici - Responsabile Programma Triennale - Amministrativo LL.PP – Estimo di inserire il bene nei relativi elenchi, dopo aver avuto notizia dell'esito favorevole del collaudo e della cessione al Comune delle aree e delle opere;
7. di comunicare il presente provvedimento alla Ditta richiedente la quale dovrà provvedere a depositare la documentazione per gli adempimenti VAS secondo le disposizioni vigenti, documentazione che il Comune provvederà a trasmettere ai competenti uffici regionali;
8. di dare atto che l'esito degli adempimenti VAS sono presupposto per l'approvazione del PUA e fino all'espressione da parte della Regione del parere motivato VAS i termini di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 sono interrotti;
9. di dare atto che il costo delle opere di urbanizzazione funzionali (CUP I31B21004800007) del PUA è stimato in euro 149.754,64, comprensivo di IVA;
10. che in sede di approvazione del PUA e del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, si provvederà ad accertare ed impegnare su apposito capitolo del bilancio di previsione l'importo stimato per la realizzazione delle opere stesse;
11. che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della legge regionale 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; nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale Prevenzione Corruzione e Trasparenza e la Direzione Gare e Appalti - Contratti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.



IL SINDACO  
Firmato digitalmente da:  
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO GENERALE  
Firmato digitalmente da:  
CORRADO GRIMALDI