

PUA n. 719_RA13-270

Istanza IIUG SUPRO 0369607 del 26/07/2023

Integrazione IIUG SUPRO 0386923 del 04/08/2023

Codice Pratica IIUG 02605580238-05072023-1003

FASCICOLO 06.02/0613/2023

Codice Unico Progetto: I31B24000000007

Allegati:

1-PARERE MOTIVATO VAS n. 170 del 17 luglio 2025

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

**allegato SUB A alla delibera di approvazione
del PUA "SCHEMA NORMA RA13-270" corredato dalle OOUU primarie funzionali e
della SCIA per l'immobile edilizio**

DENOMINAZIONE PUA: SCHEMA NORMA RA13-270

PROPONENTI: Bon Marchè srl e Immobiliare Santo Stefano srl

LOCALITÀ: ZAI Verona Sud **ATO:** 4 **CIRCOSCRIZIONE:** 5^A

ISTANZA DI PUA E OOUU FUNZIONALI : SUPRO 0369607 del 26/07/2023

INTEGRAZIONE ISTANZA : SUPRO 0386923 del **04/08/2023**

ADOZIONE PUA: Delibera di Giunta Comunale n.1342 del 20 dicembre 2024

PERIODO OSSERVAZIONI/OPPOSIZIONI: dal 07 gennaio 2025 al 6 febbraio 2025

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B24000000007

DUP triennio annualità : 2026-2028

AUTORIZZAZIONE Genio Civile ex art. 89 DPR 380/2001: PG.304118 del 13 agosto 2024

INTERRUZIONE TERMINI COMMA 4 ART. 20 L.R. 11/2004 PER ACQUISIZIONE :

- PARERE MOTIVATO VAS: comunicata con nota del 7 gennaio 2025, PG.4325

PARERE MOTIVATO DELLA COMMISSIONE VAS: n.170 del 17 luglio 2025 pervenuto con nota della Regione Veneto PG.275516 del **24 luglio 2025**

DEPOSITO ADEGUAMENTI RICHIESTI CON DG 1342/2024: SUPRO 0711763 del **16/09/2025**

PROROGA PREVISIONI OPERATIVE VAR.23 - PIANIFICAZIONE TERRITORIALE:

Richiesta del Soggetto Attuatore: PG.102046 del 17 marzo 2025

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

Nota Ufficio e sospensione determinazioni PUA: PG.294646 dell'8 agosto 2025
Controdeduzione del S.A. con richiesta a Direz. Pianif. Territ.: PG.317344 del 2 settembre 2025
Riscontro Direzione Pianificazione Territoriale: PG.358489/2025 del 2 ottobre 2025
Nota Ufficio e ripresa determinazioni PUA (approvazione): PG.367015 dell'8 ottobre 2025

Verifica antimafia approvazione:

Esito favorevole documentazione antimafia: PG. 217728 del 12 giugno 2025
Aggiornamento verifica documenti per scadenza termini: richiesta PG.345623 del 24 settembre 2025
Esito verifiche aggiornamento documentazione: PG.385998 del 20 ottobre 2025

TERMINE PER L'APPROVAZIONE PUA: 1 dicembre 2025 (75gg da deposito integrazioni 16.09.25 [adeguamenti prescrizioni adozione] => 30 novembre => domenica, quindi lunedì 01.12))

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

PROGETTISTA e REFERENTE : ing. Giuseppe Meneghelli

ITER POST ADOZIONE

- con Deliberazione di Giunta Comunale n.1342 del 20 dicembre 2024 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo 719_RA13-270 denominato "SCHEMA NORMA RA13-270" presentato dalle Ditte Bon Marché srl e Immobiliare S. Stefano srl, dando atto che gli elaborati contengono le precise disposizioni di cui all'art. 23, comma 01, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto, ai sensi dell'art. 107, co. 1, lett. A, del Regolamento Edilizio vigente, il PUA potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire, con le seguenti prescrizioni:
 - l'acquisizione dei pareri in merito agli adempimenti VAS, all'eventuale aggiornamento e verifica delle disposizioni antimafia;
 - aggiornare il dato della "Superficie Fondiaria" nell'elaborato "7.1.C DATI";
 - aggiornare l'elaborato "8.6 D QUADRO ECONOMICO" con il valore della parcella del collaudatore e il valore complessivo del Quadro Economico;
 - aggiornare la tavola "9.1.B – NTA" come segue: all'art.2 aggiornare l'elenco elaborati del PUA; all'art.6 - "ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI" inserendo il comma 6.1.1 dedicato al coordinamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali con l'opera pubblica del "PROGETTO DI FATTIBILITÀ DI COLLEGAMENTO FRA LA ROTATORIA SVINCOLO NORD E VIA F. GIOIA";
 - completare la convenzione urbanistica ai contenuti del PUA adottato.
- per la descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel parere tecnico istruttorio allegato alla deliberazione di adozione sopra citata, di cui si riportano sinteticamente i contenuti:

il PUA ha previsto l'attuazione della Scheda Norma mediante un intervento di nuova urbanizzazione a destinazione commerciale e terziaria per complessivi mq. 1.984,00, in riduzione rispetto alla SUL di scheda norma (mq. 2.087); la localizzazione dell'area da cedere per Verde e Servizi (VS) all'interno della ST. di 4.174 mq, preferendo soluzioni di continuità correlate alla realizzazione della nuova viabilità dell'opera pubblica tra la rotonda dello svincolo di via Vigasio Nord e

Comune di Verona

Area Territorio
Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA
Segreteria tel. 045-8078633/7535
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
E-Mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

la 1° traversa di Via F. Gioia, parte del progetto più esteso della Società Autostrada A4 di riqualificazione della viabilità e del casello autostradale di Verona Sud. Il PUA in esame valorizza tale prescrizione collocando, in aderenza con la nuova viabilità, l'area di pubblica utilità in cessione e di superficie pari a 278 mq, destinata parte a strada, marciapiede, parcheggi P2, e verde. Inoltre, a ridosso di tale area è prevista superficie di 690 mq oggetto di vincolo d'uso pubblico a parcheggi P2, oltre al vincolo a verde di mitigazione per complessivi mq.300. L'ingresso e l'uscita dal lotto sono previsti sulla nuova viabilità di progetto. La restante superficie di standard a parcheggio P2 pari a 375 mq non realizzata, è oggetto di richiesta di monetizzazione. All'interno del lotto saranno dislocati anche il verde di mitigazione VM, che concorre alla dotazione di VS, ed i parcheggi pertinenziali P1.

Per quanto riguarda l'interferenza con l'elettrodotto "TERNA", il perfezionamento circa le determinazioni delle Distanza di Prima Approssimazione (DPA) o della fascia di rispetto dall'elettrodotto stesso, verrà eseguito nella successiva fase esecutiva sia delle OO.UU. che del fabbricato, quale prescrizione inserita all'interno delle NTA al cap. 6.1 Città Pubblica, elab. 9.1.A NTA.

- con la medesima delibera è stata accolta dall'Amministrazione (elaborato 7.1-DATI, elaborato 9-NTA cap. 6.2.1 UMI) la richiesta ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI di applicazione della flessibilità in riduzione della SUL da mq. 2087 a mq.1984, richiesta supportata da attestazioni e motivazioni della Ditta che dimostrano la difficoltà di allocare tutta la SUL di scheda norma, data l'esiguità dell'ambito (ST) e la tipologia edilizia utile per lo sviluppo progettuale. La variazione in riduzione della SUL, non comporta diminuzione del contributo straordinario di sostenibilità definito in sede di accordo pubblico/privato in € 253.310,00 e finalizzato alla realizzazione dell'opera pubblica della nuova viabilità tra la rotonda dello svincolo di via Vigasio Nord e la 1° traversa di Via F. Gioia (definito nella Convenzione Quadro approvata con Delibera di Giunta Comunale n.902/2024), né riduzione del calcolo degli standards rispetto alla SUL di scheda norma, parte realizzati e parte monetizzati; con la delibera di adozione si dà altresì atto che gli elaborati contengono le precise disposizioni di cui all'art. 23, comma 01, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto, ai sensi dell'art. 107, co. 1, lett. A, del Regolamento Edilizio vigente, il PUA potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire; con nota PG.304118 del 13 agosto 2024 è stata acquisita l'Autorizzazione del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 in merito alla classificazione sismica dell'ambito (vedere parere tecnico per adozione PUA);
- in data 7 gennaio 2025, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04, il PUA, corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici; nei successivi venti giorni, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni entro il termine di legge;
- in data 16 aprile 2025, con nota PG.145383, l'ufficio ha inoltrato alla Regione Veneto l'istanza di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità (VA) ai sensi art.12 D.Lgs.n.152/2006, come comunicato al Soggetto Attuatore il data 17 aprile 2025 con nota SUPRO 0302022/17-04-2025, con interruzione dei termini; l'istanza inviata è stata perfezionata in data 22 aprile 2025 PG.151308 con il format della Vinca aggiornata alla nuova disposizione regolamentare della Regione, in materia;

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.itCasella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.itwww.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

- in data 08/05/2025 PG 171097, la Regione Veneto ha comunicato l'avvio della procedura VAS e con nota in data 24 luglio 2025 PG 275516 l'Autorità regionale competente per la VAS ha comunicato la pubblicazione del **PARERE MOTIVATO della COMMISSIONE VAS** n. 170 del 17 luglio 2025 nel quale esprime il parere di non assoggettare alla procedura di V.A.S. il Piano Urbanistico Attuativo "Gioia2", con *raccomandazioni*; parte integrante e sostanziale del suddetto parere è il parere motivato positivo dell'Autorità regionale n. 32 del 17/07/2025 per la VINCA;
- a fronte di:
 - la richiesta di proroga quinquennale del termine di efficacia delle previsioni operative del PI (ndr SN RA13-270), inoltrata dal Soggetto Attuatore alla competente Direzione Pianificazione Territoriale in data 17 marzo 2025 PG 102046/2025;
 - la determina dirigenziale della Pianificazione Territoriale n.1523 del 10 aprile 2025 in base alla quale le previsioni operative della Variante n. 23 al Piano degli Interventi decadranno il 6 giugno 2025;
 - la nota della Dir. Pianificazione Territoriale in data 6 agosto 2025 PG 292254, che elenca le richieste agli atti di proroga delle previsioni operative decadute ex lege da sottoporre alla valutazione del Consiglio comunale e per le quali ogni deliberazione è impossibilitata in attesa del pronunciamento dell'organo competente; l'Ufficio in data 8 agosto 2025, nota SUPRO 0623365/08-08-2025, ha comunicato al Soggetto Attuatore la sospensione di ogni determinazione in ordine all'istanza di PUA, fatta salva la volontà del soggetto attuatore di depositare eventuali integrazioni che potrebbero essere utili in caso di accoglimento della proroga richiesta;
- in data 2 settembre 2025 con PG 317344, il Soggetto Attuatore ha inviato una nota di riscontro alla competente Pianificazione Territoriale e a questa Direzione, ritenendo non pertinente l'applicazione della sospensione sopracitata in virtù dell'Accordo di Pianificazione ex art.6 della LR 11/2004 sottoscritto in atto pubblico in data 2 febbraio 2024, grazie al quale accede alle proroghe ex lege applicabili (*ndr. L.51/2022, L.14/2023, L.11/2024, D.L. 202/2024, per complessivi anni tre di proroga*) e chiedendo di procedere con l'iter di approvazione;
- con nota SUPRO 0694364/09-09-2025, nelle more di riscontro della Dir. Pianificazione Territoriale, l'ufficio ha invitato la Ditta a valutare l'opportunità di adeguare ed integrare la documentazione di PUA, ottemperando alle raccomandazioni riportate nel parere motivato VAS 170/2025, ed alle prescrizioni della DGC n.1342/2024 di adozione del PUA, in funzione della ripresa dei termini e della definitiva sua approvazione;
- in data **16 settembre 2025**, nota SUPRO 711763, la Ditta ha volontariamente depositato la documentazione integrata;
- in data PG.358489 del 2 ottobre 2025 la competente Direzione Pianificazione Territoriale ha riscontrato al Soggetto Attuatore motivando il proseguo dell'iter di approvazione del PUA;
- con comunicazione dell'8 ottobre PG.367015 l'Ufficio, nel prendere atto di quanto riscontrato, ha comunicato al Soggetto Attuatore la prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA.

Considerato l'iter del PUA, l'efficacia della previsione operativa della SN RA13-270 e che la documentazione del PUA ai sensi dell'art.19 della LR 11/2004 si è perfezionata il 16 settembre 2025, si ritiene tale data utile per la valutazione dei termini di approvazione del PUA ai sensi dell'art.20 della LR 11/2004 (75gg utili), con termine per la definitiva approvazione del PUA al **01 dicembre 2025** come di seguito verificato: deposito integrazioni 16.09.25 [adeguamenti prescrizioni adozione] +75gg = 30 novembre; essendo giorno festivo, la scadenza è il 01 dicembre.

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.itCasella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.itwww.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

IN MERITO ALLA DOCUMENTAZIONE ANTIMAFIA

Già ai fini dell'adozione del PUA, il Servizio competente aveva dato riscontro comunicando che i soggetti erano in regola con i requisiti generali art.94 e 95 del D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023.

Successivamente, in data 12 giugno 2025 con nota PG.217728, essendo scaduta la validità delle verifiche già effettuate (oltre 6 mesi), il medesimo Servizio ha trasmesso l'esito positivo della verifica effettuata sulla documentazione aggiornata del 10 aprile 2025, PG.136523 e del 9 maggio 2025, PG.171746.

A seguito della scadenza di alcuni termini così verificati, in data 24 settembre 2025 PG.345623, è stato richiesto al Servizio competente l'ulteriore verifica per l'aggiornamento, confermando il nominativo dei soggetti coinvolti e le condizioni già esaminate.

L'esito favorevole delle verifiche è stato acquisito con PG.385998 del 20 ottobre 2025 e sarà ulteriormente verificato ai fini della stipula notarile.

CONTRIBUTO SOSTENIBILITÀ

Come già specificato in sede di adozione del PUA (istruttoria ufficio), si richiama quanto riportato nell'Accordo di Pianificazione ex art.6 LR11/04 sottoscritto in data 2 febbraio 2024 con atto Notaio De Micheli, rep.49028, racc.36695, registrato e trascritto, all'art.7 - MODALITÀ DI PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ, ovvero l'impegno del soggetto attuatore a corrispondere il contributo di sostenibilità, che ammonta complessivamente ad € 253.310,00, "....nei modi e nei termini previsti dalla Convenzione Quadro per la realizzazione dell'opera pubblica in variante al PI e relativa alla "Viabilità di collegamento fra la rotatoria dello svincolo nord della ZAI Via Vigasio e la 1^ - 2^ traversa di Via F. Gioia....", quest'ultima approvata in Linea Tecnica con Delibera di Giunta n.902 del 17 settembre 2024. Il valore della detta opera, a garanzia della quale partecipa il valore del contributo di sostenibilità del PUA 719_RA13-270, è inserito a bilancio 2025-2027 per un valore complessivo di E. 920.000,00. Come riportato nella DGC 902/2024, in sede di approvazione del progetto definitivo di opera pubblica in variante al PI da parte del Consiglio Comunale, si provvederà all'aggiornamento del DUP in relazione al valore delle opere stesse ed all'anno di previsione del collaudo.

Lo schema di Convenzione Quadro, riporta nelle premesse alla lettera o) che la fideiussione sarà prodotta prima dell'approvazione del progetto definitivo dell'opera pubblica; all'art.1 "Oggetto e principi generali" al co.1-lett.B) si demandano alle rispettive convenzioni dei PUA coinvolti (Scheda Norma 11-B1-RA45, Scheda Norma 13-B1, Scheda Norma 37-B1-RA44 e Scheda Norma RA13-270) le modalità di realizzazione per stralci dell'opera pubblica; all'art.7 "Garanzie di solidarietà" prescrive che l'approvazione del progetto definitivo dell'Opera pubblica è subordinata alla presentazione delle idonee garanzie da parte dei Soggetti Attuatori coinvolti e prevede comunque la presentazione delle garanzie al momento della sottoscrizione della convenzione del PUA; l'art.9 "Agibilità degli edifici" subordina l'agibilità degli immobili anche alla messa in esercizio funzionale con consegna anticipata dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità. Il progetto definitivo dell'Opera pubblica suddetta, in variante al PI, è oggetto di apposito procedimento di competenza della Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità in coordinamento con il RUP, nominato dai soggetti attuatori coinvolti, ed in accordo con la Società Autostrade A4. Lo stesso sarà sottoposto al Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

L'elaborato "Tav 11 - Schema di convenzione" del PUA adottato, definisce l'attuazione del PUA e delle OOUU anche in relazione alla realizzazione della suddetta OOPP ed in particolare dello

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

stralcio 2. Si richiamano a tal fine gli artt.3 “Opera Pubblica – Contributo di Sostenibilità” e 4 “Opera Pubblica a contributo di sostenibilità. Disciplina Applicabile. Fine Lavori e collaudo” dello schema di convenzione.

Qualora non già prodotta per l’approvazione del progetto dell’opera pubblica in variante al PI da parte del Consiglio Comunale, in sede di convenzione urbanistica del PUA 270, come previsto all’art. 3 /co.4, il soggetto attuatore dovrà depositare la polizza a garanzia per l’esecuzione dei lavori relativi all’opera pubblica di “Via Gioia” per un importo pari alla quota dovuta di €.253.310,00.

REGOLARITÀ CONTABILE

Come riportato ai punti 9 e 10 della delibera di adozione DGC n.1342/2024, l’importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali (CUP: I31B24000000007), da realizzarsi a scomputo degli oneri edilizi, dovrà essere aggiornato. Con la richiesta del 23/06/2025 PG 230645 di variazione di Bilancio di previsione 2025-2027 e del DUP 2025-2027, il valore è stato aggiornato al valore di E. 237.596,93 (IVA inclusa) con previsione di collaudo 2028. La valorizzazione contabile delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione sarà oggetto di successivo provvedimento dirigenziale in sede di approvazione del collaudo delle medesime opere;

Come da prescrizioni, è stato aggiornato l’elaborato “8.6.D Quadro Economico” comprensivo anche dell’importo stimato per la parcella del collaudatore.

TERMINE PER L'APPROVAZIONE DEL PUA (COMMA 4 ART. 20 LR 11/2004)

Come riportato in premessa, con la delibera di adozione del PUA DGC n.1342/2024, pubblicata in data 7 gennaio 2025, è stato interrotto il termine del procedimento di cui al comma 4 dell’art. 20 delle L.R. 11/2004, finalizzato all’acquisizione del parere motivato VAS da parte della competente struttura regionale.

Ai sensi dell’art.18/co.7 della LR 11/2004, l’iter di approvazione del PUA non si è concluso prima della decadenza delle previsioni operative della Variante 23, come attestato dalla determina n.1523 del 10 aprile 2025 e dalla comunicazione della Direzione Pianificazione Territoriale (PG.292254 del 6 agosto 2025). Lo stesso Soggetto Attuatore peraltro aveva depositato alla competente Direzione Pianificazione Territoriale in data 17 marzo 2025, PG.102046, nei termini di efficacia della Variante 23, la richiesta di proroga della previsione quinquennale del PI in relazione alla scheda norma RA13-270, richiamando anche i dati dell’Accordo di pianificazione ex articolo 6 della LR 11/2004 sottoscritto con il Comune in data 23 aprile 2024.

Tali condizioni sono state oggetto della nota dell’Ufficio al Soggetto Attuatore inviata in data 8 agosto 2025, PG.294646.

A seguito della richiesta del Soggetto Attuatore del 2 settembre 2025 PG.317344 per la prosecuzione dell’iter di approvazione del PUA a fronte delle proroghe ex lege comunque applicabili in forza della sottoscrizione dell’Accordo pubblico-privato ex art.6 LR 11/2004 soprarichiamato, la competente Direzione Pianificazione Territoriale ha dato riscontro in data 02 ottobre 2025, PG.358489, in merito alla validità ed efficacia delle previsioni operative ed alla possibilità di prosecuzione dell’iter di approvazione. Con nota dell’8 ottobre 2025, PG.367015, l’Ufficio ha preso atto di quanto sopra e comunicato al Soggetto Attuatore la prosecuzione dell’iter definitivo di approvazione.

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

Visti gli adeguamenti volontariamente depositati dal Soggetto Attuatore in data 16 settembre 2025, PG.333970, che completano quanto richiesto in sede di adozione del PUA, compresa la dichiarazione di non contrasto con la Variante al PAT adottata con DCC n.32/2025 in corso di salvaguardia, ai sensi dell'art.20 della LRV n.11/2004, il termine per l'approvazione definitiva del PUA scade l'**1 dicembre 2025** (75gg dal deposito degli adeguamenti degli elaborati come prescritto nella Delibera di Adozione).

VALIDITÀ DELLE PREVISIONI OPERATIVE E CONCLUSIONI

La scheda norma n.719_270-RA13 è stata approvata con DCC n. 48 del 28 novembre 2019 con la Variante n.23 al PI.

In data 2 febbraio 2024 con atto Notaio De Micheli, repertoriato, registrato e trascritto, è stato sottoscritto l'Accordo pubblico-privato ex art.6 della L.R. 11/2004. In virtù di tale atto pubblico l'efficacia della scheda norma RA13-270 accede alle proroghe ex lege ad oggi applicabili (*ndr. L.51/2022, L.14/2023, L.11/2024, D.L. 202/2024*) per complessivi anni tre di proroga, ulteriori rispetto all'eventuale accoglimento da parte del Consiglio comunale della proroga quinquennale richiesta.

Tutto ciò premesso, si ritiene dal punto di vista tecnico-amministrativo che il PUA, composto dagli elaborati allegati alla delibera di Giunta n.1342/2024 di adozione, ad eccezione degli elaborati depositati con prot. SUPRO/0711763/16-09-2025 (PG.333970 del 16 settembre 2025) sotto elencati, adeguati ed integrati rispetto alle prescrizioni riportate nella suddetta Delibera, al Parere Motivato VAS n. n.170/2025, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e si dà atto che l'immobile edilizio potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire:

TABELLA ELABORATI ADEGUATI

	TAV.	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FIL .pdf.p7m	PG / DATA	PROTOCOLLO SUPRO
1	7.1.D	DATI	250910-7.1.D-Dati.stamped.pdf	333970 del 16.09.25	0711763 del 16.09.25
2	8.6.D	QUADRO ECONOMICO	250910-8.6.D.C-QE.stamped.pdf	333970 del 16.09.25	0711763 del 16.09.25
3	9.1.C	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	250910-9.1.C-NTA.stamped.pdf	333970 del 16.09.25	0711763 del 16.09.25
4	11.1. B	SCHEMA DI CONVENZIONE	250910-11.1.BConvenzioneUrbanistica.stamped.pdf	333970 del 16.09.25	0711763 del 16.09.25
5	S.N.	Dichiarazione asseverata di non contrasto con la variante al PAT adottata con DCC n.32 del 3 luglio 2025	250916-AsseverazionePAT.stamped.pdf	333970 del 16.09.25	0711763 del 16.09.25

Con la seguente prescrizione:

- a) prima della stipula della convenzione, l'elaborato "9.1.C – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE", dovrà essere integrato all'art.8 ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE / capitolo 8.1 Parere VAS, riportando la citazione del Parere VINCA n.32 dell'11 luglio 2025, parte integrante del parere VAS n.170/2025 e allegando lo stesso come già il parere VAS.

I files degli elaborati adeguati sopraelencati unitamente ai files della documentazione adottata e non modificata, sono riportati con rispettive impronte informatiche nel documento "Riepilogo – Pli-

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

co" (PG.n. 387975 del 21/10/2025), allegato alla proposta di delibera, che tramite l'impronta informatica e la registrazione a protocollo dell'elenco dei file ne garantisce l'integrità, autenticità e immutabilità nel tempo. La documentazione "Riepilogo – Plico" di PUA è la seguente, accessibile e consultabile al seguente indirizzo:

<https://spazio.comune.verona.it/s/FMFfmQ4HaAaD9Pm>

ELABORATI PROGETTUALI DEFINITIVI

FASC.	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO PUA E OOUU	NOME FILE	PROT SUPRO
1	INQUADRAMENTO:	02605580238-05072023-1003.006.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	1.1 PLANIMETRIA CATASTALE / 1.1 A ESTRATTO DI MAPPA	02605580238-05072023-1003.007.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	1.2 ESTRATTO PREVISIONI PI / 1.2.A SCHEDA NORMA	02605580238-05072023-1003.008.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	1.3 ELENCO VINCOLI	02605580238-05072023-1003.009.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	1.4 RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI / 1.4.A VINCOLI	02605580238-05072023-1003.010.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	1.4 RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI / 1.4.B VINCOLI	02605580238-05072023-1003.011.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
2	ANALISI URBANISTICA:	02605580238-05072023-1003.012.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.1 MOBILITA' E SERVIZI	02605580238-05072023-1003.013.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2.A RETE FOGNARIA	02605580238-05072023-1003.014.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 B ACQUE METEORICHE	02605580238-05072023-1003.015.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 C ACQUEDOTTO	02605580238-05072023-1003.016.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 D METANO	02605580238-05072023-1003.017.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 E ENERGIA ELETTRICA AT	02605580238-05072023-1003.018.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 F ENERGIA ELETTRICA MT	02605580238-05072023-1003.019.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 G ENERGIA ELETTRICA BT	02605580238-05072023-1003.020.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 H TLC – DATI	02605580238-05072023-1003.021.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	2.2 RETI ESISTENTI / 2.2 I ILLUMINAZIONE PUBBLICA	02605580238-05072023-1003.022.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
3	ANALISI URBANISTICA:	02605580238-05072023-1003.023.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	3.1 CARTOGRAFIA / 3.1.A PLANIMETRIA	02605580238-05072023-1003.024.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	3.2 A SEZIONI	02605580238-05072023-	0369607 del 26.07.2023

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

		1003.025.PDF.P7M	
	3.2 B SEZIONI	02605580238-05072023-1003.026.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
4	ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA:	02605580238-05072023-1003.061.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	4.1 ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA	02605580238-05072023-1003.062.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	4.2 COMPATIBILITÀ IDRAULICA	02605580238-05072023-1003.063.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	4.3 ATTESTAZIONE MICROZONIZZAZIONE SISMICA	02605580238-05072023-1003.064.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	Dichiarazione in materia di dissesto idraulico	231207-Dichiarazione-idraulica.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
5	RELAZIONI:	F05.pdf.p7m	0386923 del 04.08.2023
	5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA	231204-5.1.A-RTGENERALE.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	5.2 SCREENING VIABILISTICO	5.2-SCREENING-VIABILISTICO.pdf.p7m	0386923 del 04.08.2023
	5.3 ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO	5.3-ANALISI-DI-IMPATTO-VIABILISTICO.pdf.p7m	0386923 del 04.08.2023
6	VINCA:	02605580238-05072023-1003.032.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	6.1 VINCA	02605580238-05072023-1003.033.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
7	PLANIVOLUMETRICO:	02605580238-05072023-1003.034.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	7.1 DATI / 7.1.D DATI	250910-7.1.D-Dati.stamped.pdf	0711763 del 16.09.25
	7.2.A PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	231204-7.2.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	7.3.AA SEZIONI	231204-7.3.A.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	7.3.B A SEZIONI	231204-7.3.B.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	7.4.A CESSIONI E VINCOLI	231204-7.4.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	7.5.A PERMEABILITÀ	231204-7.5.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
8	OPERE DI URBANIZZAZIONE	02605580238-05072023-1003.041.PDF	0369607 del 26.07.2023
	8.1.A PROGETTO DI FATTIBILITÀ	231204-8.1.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	8.2.A PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO	231204-8.2.A.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	8.3 VIABILITÀ E SEGNALETICA STRADALE	02605580238-05072023-1003.044.PDF	0369607 del 26.07.2023

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

	8.4 BARRIERE ARCHITETTONICHE	02605580238-05072023-1003.045.PDF	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5.A RETE FOGNARIA -1	8.5.A.1-FOGNATURA.pdf.p7m	0463313 del 26.09.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5.A RETE FOGNARIA -2	8.5.A.2-FOGNATURA.pdf.p7m	0463313 del 26.09.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 B SCARICHI ACQUE METEORICHE -1	02605580238-05072023-1003.048.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 B SCARICHI ACQUE METEORICHE -2	02605580238-05072023-1003.049.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 C ACQUEDOTTO	02605580238-05072023-1003.050.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 D METANO	02605580238-05072023-1003.051.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5.E ENERGIA ELETTRICA MT/BT	8.5.E-EE-MT-BT.pdf.p7m	0463313 del 26.09.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5.F TELECOM	02605580238-05072023-1003.053.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 G DATI AGSM	02605580238-05072023-1003.054.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 H ILLUMINAZIONE PUBBLICA - 1	8.5.H.1-I.P.pdf.p7m	0463313 del 26.09.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 H ILLUMINAZIONE PUBBLICA - 1	8.5.H.2-I.P.pdf.p7m	0463313 del 26.09.2023
	8.5 RETI DI PROGETTO / 8.5 I INTERFERENZA LINEA AEREA	02605580238-05072023-1003.056.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.6.A CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO OPERE STRADALI E VERDE	02605580238-05072023-1003.057.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.6.B CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO IMPIANTI	02605580238-05072023-1003.058.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	8.6 C COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	231204-8.6.C.B.pdf.p7m	0590409 del 07.12.2023
	8.6 D QUADRO ECONOMICO	250910-8.6.D.C-QE.stamped.pdf	0711763 del 16.09.25
	8.6.E CALCOLI ILLUMINOTECNICI	8.6.E-C.III.pdf.p7m	0463313 del 26.09.2023
9	OPERE DI URBANIZZAZIONE:	02605580238-05072023-1003.065.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	9.1.C NORME TECNICHE DI AUTORIZZAZIONE	250910-9.1.C-NTA.stamped.pdf	0711763 del 16.09.25
10	OPERE DI URBANIZZAZIONE:	02605580238-05072023-1003.067.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
	10.1 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	02605580238-05072023-1003.068.PDF.P7M	0369607 del 26.07.2023
11	11.1.B SCHEMA DI CONVENZIONE	250910-11.1.BConvenzioneUrbanistica.stamped.pdf	0711763 del 16.09.25
S.N.	Dichiarazione asseverata di non contrasto con la variante al PAT adottata con DCC n.32 del 3 luglio 2025	250916-AsseverazionePAT.stamped	0711763 del 16.09.25

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N

		.pdf	
--	--	------	--

FASC.	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO immobile edilizio	NOME FILE	PROT. SUPRO
	SCIA 2	F13.pdf.p7m 13.1.pdf.p7m 13.2.pdf.p7m 13.3.pdf.p7m 13.4.pdf.p7m 13.5.pdf.p7m 13.6.pdf.p7m 13.7.pdf.p7m 13.8.pdf.p7m 13.9.pdf.p7m 13.10.pdf.p7m 13.11-atto-di-assenso.p- df.p7m	0386923 del 04.08.2023

Quale riferimento per l'opera pubblica a contributo di sostenibilità, si allega l'estratto del “*PROGETTO DI FATTIBILITÀ DI COLLEGAMENTO FRA LA ROTATORIA SVINCOLO NORD E VIA F. GIOIA*” e lo Schema di Convenzione Quadro, approvato in Linea Tecnica con Delibera di Giunta Comunale n.902 del 17 settembre 2024:

	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO OOPP	NOME FILE	RIF.
	OP-PL-02 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO REV C	OP-PL-02 Planim Generale sc1000-3_Rev C-2024_05_20	DGC n.902/2024
	CONVENZIONE QUADRO	2023-02-07pg55511_Sche- maConvQuadro_firmato	DGC n.902/2024

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Visto
Il Dirigente
Attuazione Urbanistica e PEBA
arch. Anna Grazi
(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)