

PUA n. 719_491
Codice Pratica IIUG ZNZRRT66E31L781Q-15122025-0913
Istanza IIUG SUPRO. SUPRO 0898070 (PG 0463777) del 16 dicembre 2025

FASCICOLO n 06.02 / 881 / 2025

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Adozione del PUA 719_491 "Villaggio Sant'Emilio" corredato dalle OOUU primarie funzionali

DENOMINAZIONE PUA: "VILLAGGIO SANT'EMILIO" - SCHEDA NORMA 719_491

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004 stipulato in data 26/06/2024 - Atto Rep. 50504 Racc. 37662 del Notaio Dott. Emanuele De Micheli in Verona, registrato all'Agenzia delle Entrate di Verona il 01/07/2024 al n. 21531 serie 1T, trascritto a Verona in data 02/07/2024, R.G. 27158, R.P. 20554

PROPONENTE: Sig. Roberto Zuanazzi, procuratore Arch. Alessandro Perbellini

LOCALITA': sito in Via Villaggio Sant'Emilio, quartiere Borgo Roma, ATO 4, Circoscrizione

ATO: 4

CIRCOSCRIZIONE: 5^A

ISTANZA DI PUA E OOUU FUNZIONALI: in data 16/12/2025 SUPRO 0898070 (PG 0463777)

AVVIO DEL PROCEDIMENTO ED IMPROCEDIBILITÀ: in data 23/12/2025 SUPRO 0913982 (PG 0474335)

RICHIESTA PROROGA x INTEGRAZIONI ISTANZA: SUPRO 0031672 (PG 0026758) del 20/01/2026 (30gg) e SUPRO 0098641 (PG 0089064) del 20/02/2026 (30gg)

PERFEZIONAMENTO ISTANZA: 05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116) e PEC (PG 0089064 perimetro georeferenziato)

RICHIESTA PARERE SISMICO EX 89 DPR 380/2001-INTERRUZIONE TERMINI : 12/03/2026 SUPRO 0140799 (PG 0098190)

ESITO PARERE SISMICO: in corso

CdS INDIZIONE : 03/04/2026 SUPRO 0190717 (PG 0128908)

CdS VERBALE CONCLUSIVO e RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA: SUPRO 0268358 (PG 0179465) del 12/05/2026

CdS INTEGRAZIONI : 14/05/2026 SUPRO 0274857 (PG 0183908)

CdS RISCONTRO FINALE – PROVVEDIMENTI: 22/05/2026 SUPRO 293700 (PG 194408)

NOTA DI RIPRESA EX NOVO DEI TERMINI: 05/06/2026 SUPRO 0320851 (PG 0209767)

TERMINE PER L'ADOZIONE: 19/08/2026 (75GG dal 05/06/26)

C.U.P. Opere di Urbanizzazione: I31B26000130007

DUP PERIODO 2026-2028: in corso di inserimento con proposta di DCC n. 44 del 28.05.2026 (assunta la rich. del 25/05/2026 PG 0195368 -variaz.bilancio)

VERIFICA ANTIMAFIA: in data 22/05/2026 SUPRO 0293390(PG 0194212/2026) è stata richiesta la verifica antimafia sulla documentazione pervenuta dal Soggetto Attuatore il 12/05/2026, SUPRO 0267290 (PG 0178753), il cui esito è in corso. La verifica favorevole dovrà pervenire per la definitiva approvazione del PUA.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: ing. Elisa Somavilla

PROGETTISTA E REFERENTE: arch. Alessandro Perbellini

PREMESSA. PREVISIONI OPERATIVE DEL P.I. - VALIDITÀ

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18/12/2007 e successive varianti:
 - + di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23/04/2001 n.11 - norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”, approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10/06/2021; rispetto a tale variante la scheda norma 719_491 in esame è riconosciuta tra le aree oggetto di procedimenti in corso alla data di entrata in vigore dell'art.13 della LR 14/2017, ovvero Accordi pubblico privati ex art.6 LR 11/2004 per i quali alla data di entrata in vigore della legge sia già stata deliberata la dichiarazione di interesse pubblico;
 - + di adeguamento al PTCP e al PTRC adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025, poi approvata in Conferenza di servizi il 28/10/2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026. Con dichiarazione asseverata pervenuta il 20/11/2025, SUPRO 0847248 (PG 0430661) allegata alla documentazione di PUA, il Progettista ha verificato che il PUA in oggetto non è in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico;
- in data 23/12/2011 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 è stato approvato il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Verona, entrato in vigore il 13/03/2012 e successive varianti:
 - + n. 22 (DCC n. 8 del 16/02/2018) e n. 23 (DCC n. 48 del 28/11/2019 efficace dal 18/03/2020) che ha approvato anche la scheda norma n. 491;
 - + n. 29 (DCC n.19 del 05/04/2022) che non ha modificato la scheda norma in oggetto;
- in data 26 giugno 2024 è stato sottoscritto l'Accordo definitivo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 27/04/2004 N.11 tra Comune di Verona e il Soggetto Attuatore, SN 491 atto Notaio Dott. Emanuele De Micheli in Verona rep. 50504, racc. 37662, trascritto a Verona in data 02/07/2024, R.G. 27158, R.P. 20554;

PUA - ITER AMMINISTRATIVO

- in data 16/12/2025 SUPRO 0898070 (PG 0463777) il progettista delegato ha inoltrato **Istanza di approvazione di piano urbanistico attuativo** denominato “**Villaggio Sant’Emilio**”, ai sensi dell'art.20 della L.R. n.11/2004 comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali;
- in data 23/12/2025 SUPRO 0913982 (PG 0474335) è stata trasmessa comunicazione di avvio del procedimento con improcedibilità per carenza di titolarità dal momento che sono coinvolti alcuni mappali di proprietà del Consorzio di Bonifica che non figura come co-firmatario dell'istanza né ha rilasciato autorizzazione ad intervenire su mappali di sua proprietà inclusi nell'ambito;
- a seguito della richiesta di proroga per il perfezionamento dell'istanza del 20/01/2026, SUPRO 0031672 (PG 0026758), e del 20/02/2026, SUPRO 0098641 (PG 0089064), il Soggetto Attuatore in data **05/03/2026**, SUPRO 0127161 (PG 0092116), e via PEC (PG 0089064/2026), ha trasmesso documentazione integrativa;
- in data 12/03/2026, SUPRO 0140799 (PG 0098190), ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, la documentazione di PUA è stata trasmessa al competente Genio Civile con richiesta di valutazione e parere di verifica sismica. La richiesta ha determinato l'interruzione dei termini dell'iter di approvazione di cui all'art.20 della LR 11/2004;
- nelle more di tale parere ed al fine del successivo perfezionamento istruttorio, si è ritenuto di acquisire gli ulteriori pareri da parte degli Enti e Direzioni coinvolti. In data 03/04/2026, SUPRO 0190717 (PG 0128908), è stata convocata la Conferenza di Servizi;
- in data 12/05/2026 SUPRO 0268358 (PG 0179465), è stato inviato al Soggetto Attuatore il verbale conclusivo della CdS anticipando gli adeguamenti necessari per la chiusura istruttoria finalizzata all'adozione del PUA. Ulteriori prescrizioni contenute nei pareri sono riportate per la successiva fase progettuale edilizia sia delle opere di urbanizzazione che degli immobili;
- in data 12/05/2026, SUPRO 0267290 (PG 0178753), sono state richieste le autocertificazioni finalizzate agli accertamenti antimafia, il cui esito positivo sarà necessario ai fini dell'approvazione;
- in data 14/05/2026, SUPRO 0274857 (PG 0183908), il progettista ha integrato le documentazioni richieste ai fini della chiusura istruttoria per l'adozione del PUA, demandando gli ulteriori perfezionamenti alle successive fasi procedurali e progettuali; con nota in data **22/05/2026** SUPRO 293700 (PG 194408) l'ufficio ne ha dato riscontro;

- con proposta di delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 è stato richiesto l'inserimento nel DUP 2026-2028 delle opere di urbanizzazione del presente PUA con previsione di collaudo al 2029, anticipata con richiesta del 25/05/2026 PG 0195368;
- per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto: I31B26000130007;
- a seguito della conclusione favorevole della Conferenza di Servizi, visto che la richiesta di parere sismico è in corso di valutazione da parte del Genio Civile da oltre 60 gg, visto che con la Circolare n. 71886 con data 16 febbraio 2022 della Regione del Veneto ha precisato che i pareri possono essere resi anche dopo il termine di 60 gg previsto dall'art. 89 del DPR 380/2001, visto che tale articolo al comma 1 prevede che *"1. Tutti i comuni nei quali sono applicabili le norme di cui alla presente sezione e quelli di cui all'articolo 61, devono richiedere il parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici generali e particolareggiati prima della delibera di adozione nonché sulle lottizzazioni convenzionate prima della delibera di approvazione, e loro varianti ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio."*, al fine del perseguimento degli obiettivi di efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa con nota in data 05/06/2026, SUPRO 0320851 (PG 0209767) è stata comunicata la ripresa ex novo dei termini del procedimento così da consentire l'adozione del PUA, demandando il recepimento del parere sismico alla fase di approvazione di tale piano;
- i perfezionamenti necessari per la fase di adozione del PUA non modificano nella sostanza le carature ed il planivolumetrico della proposta in corso di valutazione da parte del Genio Civile per la verifica sismica;

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. **il PUA 719_491** denominato "Villaggio Sant'Emilio" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Il termine per l'adozione del PUA è fissato alla data del **19 agosto 2026**.

Si prende altresì atto che non è stato depositato il Rapporto Preliminare Ambientale (RPA) in materia di VAS/VA, da adottarsi dall'Ente procedente (Comune) per l'acquisizione del parere motivato VAS da parte dell'Autorità competente (Regione), così come previsto dal Regolamento Regionale 09.01.2025, n. 3 - Regolamento attuativo in materia di VAS. Il documento sarà pertanto oggetto di specifica delibera di Giunta Comunale propedeutica all'inoltro da parte dell'ufficio dell'istanza di parere VAS presso la competente struttura regionale.

AMBITO DI INTERVENTO

A. LOCALIZZAZIONE

L'ambito di PUA è collocato in ATO 4, nel territorio della V Circoscrizione, quartiere di Borgo Roma, in prossimità di via Palazzina ed è normato dalla SN 491 che si collega a nord/est al tessuto esistente a prevalenza residenziale lungo via Villaggio Sant'Emilio. L'esistente e confinante compendio residenziale, posto a sud est dell'ambito della scheda norma e realizzato nella seconda metà del secolo scorso, è privo di aree a servizi pubblici (parcheggi, aree verdi), vi si accede attraverso un ponticello su canale consortile di limitate dimensioni, ed è circondato a nord est e nord ovest da insediamenti residenziali agricoli, alcuni dei quali non più funzionali al fondo agricolo.

B. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La Tavola 1.1. A - *Estratti Catastali*, parte del Fascicolo 1 - *Inquadramento*, evidenzia il perimetro dell'ambito di PUA, conforme all'individuazione inserita nel PI.

I mappali, compresi nell'ambito di intervento, appartengono per la maggior parte al Soggetto Attuatore ed in parte al Consorzio di Bonifica. Quest'ultimo con nota propria n. 0002893 del 15/02/2026 (*) (pratica n. 51108/2026) ha rilasciato *"Autorizzazione alla realizzazione di un nuovo accesso alla viabilità pubblica di Via Sant'Emilio (intersezione Via Palazzina), mediante adeguamento e allargamento del ponte esistente sul canale secondario 33/G, nell'ambito dell'attuazione del PUA n. 719 – Scheda Norma 491 (ATO 4), nel Comune di Verona."*, nostro protocollo SICRA 0127161 (PG 0092116).

Le particelle interessate dall'intervento sono individuate al catasto terreni del Comune di Verona come segue:

Ditte intestate SN 491	Fg	Mappali	Superficie Catastale mq.		Superficie reale dichiarata mq.
Sig.ra Persico Paola	337	126	1.599,00	5.460,00	5512,00
		132	952,00		
Sig.ra Marostica Giovanna	337	134	2.735,00		
Sig.ra Zuanazzi Vannia		158	174,00		
Sig.ra Zuanazzi Vilma					
Sig.ra Suanazzi Rosanna					
Sig. Zuanazzi Roberto					
Consorzio di Bonifica Veronese (*)	337	403	5,00	21,00	42,00
		65	16,00		
		83	8,00	21,00	
		84	8,00		
		404	5,00		
TOTALE AREA				5502,00	5554,00

Il confronto tra la Superficie Reale (5.554,00 mq) e la superficie da Scheda Norma (5.700,00 mq), ha evidenziato un valore reale inferiore a quello della SN. La differenza dimensionale è dovuta a meri allineamenti che non coinvolgono aree di terzi, pertanto non si ricorre alla flessibilità dell'ambito. La Superficie Catastale somma a 5.502,00 mq.

Il riferimento per le relative carature minime del PUA è la superficie maggiore tra quella reale e quella da SN: mq. 5.700,00. Tale assunto è altresì conforme alle Linee Guida per la redazione del PUA, approvate con determina n.6393 del 29/12/2023.

CONFORMITÀ URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

La presente istruttoria è condotta a verificare la conformità della proposta agli atti rispetto al piano regolatore del Comune di Verona (PAT e PI vigenti) nonché ai piani sovraordinati (PTRC, PGRA, PTCP);

1) La variante **del PAT** di adeguamento al **PTCP e al PTRC**, adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 32 del 03/07/2025 ed efficace dal 17 gennaio 2026 rappresenta l'area di interesse della SN come segue:

TAVOLA 1 – Carta dei vincoli della Pianificazione:

Art. 08 – Vincolo sismico
Art. 26 – Aeroporti fasce di rispetto, zona sismica 2

TAVOLA 2 – Carta delle Invarianti: non rileva

TAVOLA 3 – Carta delle Fragilità:

Art. 37 – Compatibilità geologica
Art. 38 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
Art. 39 bis – Fascia di ricarica degli acquiferi

TAVOLA 4 – Carta della Trasformabilità:

Art. 46 – ATO Nr – Vedi Allegato A, ATO Nr 4
Art. 61 – Zona Agricola si ammortizzazione e Transizione

2) In riferimento al **PGRA** vigente, per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

- area non mappata: Allegato V-NTA- art.8-*Pericolosità idraulica in assenza di mappatura*;

3) In riferimento alla **PI** vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.31 - Vincolo sismico classe 2
Art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi
Art. 43 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi UNITA' A alta di pianura e fondovalle
Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio

Art.57 Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige
--

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica

Art. 62 – Rete ecologica - Zoonizzazione
--

TAVOLA 4 – Disciplina Regolative e TAVOLA 5- Disciplina Operativa (SN)

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma n. 719_491 repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n. 491
ST	5.700,00 mq
SUL	1.400,00 mq
USI	U1 - Abitativi
N.max piani	3
VS	50% di ST
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PUA
Prescrizioni	1. L'edificazione ammessa dovrà essere collocata sulla parte prospiciente via Villaggio Sant'Emilio. 2. L'accesso all'area di nuova edificazione andrà collocato lungo la via Villaggio Sant'Emilio. 3. Va realizzato l'allargamento della strada di Villaggio Sant'Emilio in corrispondenza del PUA. 4. Va sistemato un accesso alla viabilità esistente lungo via Palazzina, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali e salva la autorizzazione del competente Consorzio di Bonifica, al fine di garantire idoneo accesso alla nuova area di edificazione.

Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO 4

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	3 alberi/100 mq
Dar	3 arbusti/100 mq

Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 4 – SN 491

• superficie di intervento (mq)	5.700,00 mq
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	113,00 mc
• volume invaso da PAT (mc)	278,00 mc
INVASO PREVALENTE	
• vasca di laminazione	sì
• sovradimensionamento delle condotte	sì
• bacino di ritenzione	sì
• bacino e fosso di d'infiltrazione	sì
SMALTIMENTO PREVALENTE	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	sì

• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	sì
• accumulo e immissione in trincee drenanti	sì
• immissione nella rete acque bianche	no
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE	
• Vasca prima pioggia	sì
• recupero acque piovane	sì
• smaltimento con caditoie drenanti	sì
• tetti verdi	sì
• parcheggi grigliati	sì

DISEGNO URBANISTICO PROPOSTO, OPERE DI URBANIZZAZIONE E ULTERIORI LAVORI

L'ambito della SN 491 di forma pressoché rettangolare è ubicato a confine dell'area urbana residenziale del Villaggio Sant'Emilio. Oltre all'ambito principale, il progetto coinvolge anche due piccole porzioni a sud di proprietà del Consorzio di Bonifica interessate dall'allargamento del ponte esistente che collega Via Palazzina a Via Villaggio Sant'Emilio e pertanto alla canaletta irrigua del Consorzio. L'Autorizzazione dell'Ente pratica 51108/2026, agli atti con l'integrazione del 05/03/2026 (PG 92116), contiene tutte le indicazioni progettuali e strutturali relative alla modifica dello stesso utili per la successiva fase.

Il planivolumetrico del PUA propone, nella parte nord est dell'ambito, (prescrizione 1), la realizzazione di una UMI residenziale unica di 1.400,00 mq di SUL, con fabbricati di massimo n. 03 piani (come previsto dalla SN). L'accesso al lotto è previsto lungo Via Villaggio Sant'Emilio (prescrizione 2).

Quali opere di urbanizzazione primaria funzionali e di interesse pubblico, vengono realizzate (fascicolo 6 PLANIVOLUMETRICO):

- l'allargamento della strada di Villaggio Sant'Emilio, lato nord del PUA (prescrizione 3), in prosecuzione dell'esistente viabilità via Sant'Emilio posta a nord est;
- la sistemazione dell'accesso alla viabilità esistente lungo via Palazzina, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali e con l'Autorizzazione del competente Consorzio di Bonifica (prescrizione 4);
- l'aggiornamento della segnaletica stradale;
- la realizzazione di parcheggi pubblici P2 alberati, lungo via Villaggio Sant'Emilio, arretrati rispetto al nuovo sedime stradale;
- la realizzazione di un parco a verde con relativo percorso, illuminazione, irrigazione, dotazioni e alberature.

Per alcune reti già presenti sono stati prescritti delle estensioni/ potenziamenti per soddisfare il nuovo carico urbanistico e da recepire nella successiva fase progettuale: rete acquedotto, rete Illuminazione Pubblica, rete Energia elettrica; per altre reti si tratta di meri allacci: fognatura, reti di gas, telefono.

La quota di aree in cessione a titolo di VS dovuta è pari a mq. 2.850; la soluzione progettuale ne prevede 2.862,00 (Tavola 6.5 – VS e aree per servizi) e comprende:

- parcheggio pubblico P2 di mq. 338,00;
- strade e marciapiedi mq. 230;
- area verde pubblica attrezzata di mq. 1.864;
- percorsi pedonali dell'area verde di mq 430.

La SN non prevede la realizzazione di verde di mitigazione.

Il tutto per una cessione complessiva di mq. 2.862 > di mq. 2.850.

QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE:

Dall'esame del Fascicolo 7, documento 7.6.2 - QUADRO ECONOMICO (QE) si rileva che:

A. LAVORI IN EURO		
1	Opere di urbanizzazione primaria	133.529,59
	Di cui: Euro 54.360,81 (viabilità, allargamento ponte, parcheggi, sotto servizi, i.p., ecc.)	
	Euro 79.168,78 (quota per verde, irrigazione, i.p.)	
2	Oneri per la sicurezza	6.676,40
A	TOTALE LAVORI euro	140.206,07

B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO		
B.3	Rilievi accertamenti e indagini (iva e cassa compresi)	1.649,44
B.4	(Voce non pertinente)	0,00
B.5	Imprevisti (compresa IVA)	15.000,00
B.8	Progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, spese tecniche varie, ecc. (iva e cassa compresi)	25.376,00
B.13	Spese di prove di laboratorio etc.. (compresa IVA)	2.500,00
B.14	Spese di collaudo tecnico-amministrativo (*), prove come da capitolato	6.344,00
B.18.1	Iva su lavori 10%	13.352,96
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO	64.222,40

A+B	IMPORTO COMPLESSIVO EURO	204.428,47
------------	---------------------------------	-------------------

(*) da calcolare ai sensi DM 17/06/2016

La somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è stata pertanto stimata in Euro 140.206,07 comprensiva di lavori e sicurezza (esclusa IVA); mentre l'importo da garantire al Comune con **polizza fideiussoria**, di cui all'art.17-Cauzione OOUU dello Schema di Convenzione, è di **Euro 204.428,47** corrispondente all'intero importo del quadro economico di cui sopra (IVA inclusa).

Per la definitiva approvazione il Q.E. sarà adeguato a tali risultanze.

Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000130007.

Le opere di urbanizzazione primarie funzionali suddivise in strade-parcheggi e verde sono inserite nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, con previsione di collaudo nel 2029, facendo propria la richiesta di variazione del 25/05/2026 PG 0195368, come di seguito riportato:

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

La contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ'

In attuazione dell'art.157 "Contributo di Sostenibilità" delle NTO del P.I., il contributo di sostenibilità dovuto è il seguente:

SUL	E/mq Zona Territoriale Croce Bianca	Totale
1.400 mq. UT1 residenziale – abitazione	70,0 euro/mq (quartiere Borgo Roma)	€ 98.000,00

Il Soggetto Attuatore, in relazione a quanto concordato nell'Accordo stipulato il 26 giugno 2024, all'art. 7 "Modalità di pagamento del contributo di sostenibilità", si è impegnato a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità pari a Euro 98.000,00 (novantottomila virgola zero zero).

Il 10% (dieci per cento) dello stesso, pari a euro 9.800,00 (novemilaottocento virgola zero zero) a titolo di caparra confirmatoria è stato pagato dal Soggetto Attuatore in sede di stipula dello stesso Accordo pubblico-privato mediante versamento con il sistema "PagoPA" CBILL n. 302142240014440854, eseguito da ZUANAZZI ROBERTO in data 25 giugno 2024.

Il Fascicolo 10- Schema di convenzione del PUA dovrà essere integrato all'art.12 con le modalità di pagamento della restante quota di E. 88.200,00. Pertanto si prescrive che l'ART. 12 "Contributo di sostenibilità" sia integrato come segue:

- al comma 3 aggiungere la seguente dicitura:

" ..., mediante le seguenti rate di uguale importo e annuali:

- 1^ rata € 22.050 entro un anno dalla data di stipula;
- 2^ rata € 22.050 entro due anni dalla data di stipula;
- 3^ rata € 22.050 entro tre anni dalla data di stipula;
- 4^ rata € 22.050 entro quattro anni dalla data di stipula.

4. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:

- cauzione di Euro 88.200,00 (diconsi Euro ottantottomiladuecento,00) pari al 90% (novanta per cento) del contributo di sostenibilità, giusta fidejussione emessa da _____ in data _____. Il Soggetto Attuatore accetta espressamente che lo svincolo della garanzia per tale somma avvenga solo a fronte del saldo finale, compresa la definizione di eventuali contenziosi relativi al contributo dovuto.

5. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento."

ESITO DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

Nelle more del parere di verifica sismica, gli ulteriori pareri delle Direzioni ed Enti coinvolti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi indetta e convocata con nota del 03/04/2026 SUPRO 0190717 (PG 0128908), conclusasi con comunicazione dell'ufficio del **22/05/2026** SUPRO 293700 (PG 194408) di esito favorevole sulle integrazioni di perfezionamento.

Di seguito si elencano i pareri conclusivi agli atti:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di Circoscrizione 5^	24/04/2026	0158762	Favorevole
- Direzione Infrastrutture Viarie	28/04/2026	0162537	Favorevole con prescrizioni per la

e Mobilità			successiva fase progettuale
- Direzione SUAP-SUEP	29/04/2026	0165361	Favorevole
- Direzione Ambiente e Transizione Ecologica	30/04/2026	0166638	Relazione di supporto istruttorio favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale
- Direzione Verde, Arredo Urbano e Illuminazione pubblica	17/04/2026	0148683	Favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale
- Direzione Patrimonio	21/04/2026	0154212	nota di riscontro Favorevole con indicazioni
- Acque Veronesi Scarl	15/04/2026	0143388	Favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale
- MAGIS smart (ex AGSM Verona spa)	07/05/2026	0174386	Favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale
- V-RETI spa	28/04/2026	0163545	Favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale
- Consorzio di Bonifica Veronese	21/04/2026	0153500	Favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale
- Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA	12/05/2026	0178889	Favorevole con prescrizioni in parte assolute e per la successiva fase progettuale

In merito ai pareri riportanti prescrizioni, qualora non già perfezionate in sede di PUA, le stesse dovranno essere allegate al Fascicolo 9 NTA e assolute nella successiva fase di progettazione edilizia delle opere di urbanizzazione primaria funzionali o in fase di realizzazione delle stesse qualora a tale fase demandate:

- **Acque Veronesi**, PG 0143388 del 15/04/2026: Favorevole con prescrizioni per la successiva fase progettuale, in particolare per la rete acquedotto;
- **Direz. Verde Arredo urbano e Illuminaz. Pubbl.** PG 0148683 del 17/04/2026: Favorevole con prescrizioni e revisioni relative alla successiva fase, alle quali si rimanda.
- **Consorzio di Bonifica veronese**, PG 0153500 del 21/04/2026: Favorevole con prescrizioni per la fase esecutiva di cui all'Autorizzazione del 25/02/2026 prot. 2893 (ns.PG 92113/2026) per la realizzazione di un nuovo accesso alla viabilità pubblica di via Villaggio sant'Emilio mediante adeguamento ed allargamento del ponte esistente.
- **Direzione Patrimonio**, PG 0154212 del 21/04/2026: nota favorevole con indicazioni da parte dell'Ufficio Inventario per il perfezionamento dell'atto di cessione delle aree, con precisazioni relative alle destinazioni d'uso risultante alla fine lavori e al valore totale delle opere eseguite.
- **5^A Circoscrizione**, PG 0158762 del 24/04/2026: Favorevole.
- **Direzione Infrastrutture Viarie e Mobilità**, PG 0162537 del 28/04/2026: Favorevole con prescrizioni da recepire nella successiva fase progettuale.
- **V-reti**, PG 0163545 del 28/04/2026: Favorevole con prescrizioni da recepire nella fase esecutiva per la rete E.E., mentre la rete GAS è in grado di sostenere il carico aggiuntivo della nuova lottizzazione;
- **Attività Edilizia SUAP - SUEP**, PG 0165361 del 29/04/2026: Favorevole di massima.
- **Direzione Ambiente e Transizione ecologica**, PG 0166638 del 30/04/2026: Relaz. di supporto istruttorio in relazione a:- RUMORE, ACQUE e SCARICHI, INQUINAMENTO ATMOSFERICO, TERRE E ROCCE DA SCAVO con indicazioni per le successive fasi;- PAESC in linea con le azioni di mitigazione S1 e Tr.1;- INQUINAMENTO LUMINOSO, sono riportate le indicazioni normative cui fare riferimento per i requisiti dei sistemi di illuminazione;- VINCA il soggetto competente è la Regione
- **Magis Smart srl (ex AGSM AIM Spa)**, PG 0174386 del 07/05/2026: parere favorevole con prescrizioni per la rete di Illuminazione Pubblica, da recepire nella successiva fase progettuale;
- **Attuazione Urbanistica e P.E.B.A.**, PG 0178889 del 12/05/2026: favorevole con prescrizioni per la successiva definitiva approvazione del PUA, alle quali si rimanda. Le prescrizioni necessarie per la proposta di adozione del PUA da sottoporre all'Amministrazione sono state assolute in data 14/05/2026 SUPRO 0274857 (PG 0183908).

DATI DIMENSIONALI - STANDARD URBANISTICO - CESSIONI

ST PUA "Villaggio Sant'Emilio"	5.700 mq SN e 5.554,00 mq reale
SUL UMI1 USO U1 - Abitativo	1.400,00 mq
SUL totale di progetto	1.400,00 mq
Tipologie costruttive	case isolate (villino), doppie (tipologia binata/a schiera) e multiple (schiera multipla, a blocco, a corte, multipiano, a corpi liberi)
Standard dovuti (Rif. articoli 20 – 14)	
Abitanti insediabili (SUL/66,7)	n. 21
Standard dovuti (n.ab. x 30mq)	630,00 mq
Di cui: P2 (art.14 NTO P.I.) altro (Standard -P2)	140,00 mq
	490,00 mq
VS DOVUTA (50%ST) =	2850,00 mq
CITTA' PUBBLICA di progetto mq. 2.862,00 (>2850,00 mq) di cui	
Strade e marciapiedi	338,00 mq
Parcheggi P2	230,00 mq
Verde	1.864,00 mq
Percorso nel Verde	430,00 mq
Stima Q.E. di spesa per OO.UU.	204.428,47 € (di cui solo opere € 133.529,59)

Superficie Territoriale Reale dell'ambito del PUA = mq. 2.650 (Sup. Fondiaria) + mq. 2.904,00 (2.862mq+42mq Sup. da cedere/vincolare) = Totale **5.554 MQ**

Verificando la dotazione di **standard** richieste da norma, il PUA prevede la cessione e realizzazione della quota dovuta come segue:

Parcheggio P2	230,00 mq (> 140 mq)
Verde	1.864,00 mq (> 490 mq)
TOTALE	2.094,00 mq (> 630 mq)

PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

1) La VS richiesta, pari al 50% della Superficie Territoriale privata, ovvero 5.700,00 mq/2 = 2.850,00 mq nel PUA, è così verificata e soddisfatta:

VS	AREE PUBBLICHE (in cessione opp. Vincolo = strada + standard + percorso nel verde)	2.862,00 mq
TOTALE =		2.862,00 mq

2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della ST 5.700,00 mq*30% = mq. 1.710

La **SPt** prevista dal PUA è la seguente:

Nelle aree pubbliche = mq.1.864,00 (verde drenante)
= mq. 430,00 (percorso nel verde)
tot. mq. 2.294,00 > mq. 1.710

3) La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI pari al 30% della SF (2.650,00* 30% = mq. 795,00 mq)

4) Da e Dar richiesta è pari a 3 elementi ogni 100 mq ST; Il numero degli elementi da mettere a dimora con il PUA è pertanto pari a n.77 alberi e n. 77 arbusti.

Il PUA prevede la seguente messa a dimora:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	33	77
AREE PRIVATE:	15	-
TOTALE	48 < 77	77 assolto

Il soggetto attuatore ai sensi della possibilità ammessa dalle NTO del PI - art.24/co.2, chiede la monetizzazione di seguito calcolata:

n.29 alberi (77 – 48) x (110,0 euro/albero + 22,7%)= n.29 x 134,97 euro. = 3.914,13 euro

Il valore economico è stato aggiornato dell'incremento % di cui al DGC n.398/2024, applicabile alle istanze presentate dal 01/05/2024 (istanza PUA del 2025).

La richiesta di monetizzazione è oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione: la tavola " 7.4 verde e arredo urbano" propone uno schema di piantumazione sia per l'area pubblica che privata. Quest'ultima presenta aree libere per la messa a dimora di piante tuttavia da verificare in sede edilizia anche in funzione dello sviluppo dell'interrato. Qualora accolta dall'Amministrazione la proposta di monetizzazione, l'effettiva dotazione delle piantumazioni proposte (n.33 in area pubblica; n.15 in area privata) sarà verificata in sede edilizia per la realizzazione degli interventi sia pubblici che privati.

Da quanto riportato nelle tabelle, le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a 2.862,00 mq risultano assolvere la dotazione minima di servizi richiesta pari a 2.850,00 mq;

La dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 previste dal PUA pari a 230,00 mq risultano assolvere la dotazione minima richiesta pari a 140,00 mq.

Si ricorda che all'art. 5.1 "Città pubblica" del Fascicolo 9 "Norme tecniche di attuazione" il seguente capoverso recita:

"Ai sensi dell'art.180/co.4 delle NTO del PI, in caso di incentivi o bonus volumetrici applicabili in sede edilizia, la maggiore SUL rileva ai fini del contributo di costruzione e della dotazione di standards. In tali casi lo standard a parcheggio di PUA, per la quota in eccesso rispetto al minimo di legge, potrà essere finalizzato a rispondere alla necessità di standard a parcheggio pubblico generato dall'aumento di SUL sopra descritto."

UMI - VERIFICA DATI DIMENSIONALI

I dati relativi alla superficie fondiaria sono i seguenti:

LOTTE U.M.I.	DEST.	SUL mq (Superficie Utile Lorda)	SF mq (Superficie Fondiaria)	PIANI N.	H max	Spf	DA	Dar
UMI 1	U1	1.400 mq	2.650 mq	3	10,50 m	795 mq	15	0

ELENCO ELABORATI di PUA:

FASC	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	INTEGRAZIONE
1	INQUADRAMENTO		
AMBITO	1.1.A estratti catastali	01-FASCICOLO- INQUADRAMENTO- SOSTITUTIVO-REV01.pdf	14/05/2026 SUPRO 0274857 (PG 0183908)
	1.1 B scheda norma e repertorio normativo		
	1.2.A elenco vincoli – estratti P.I. e P.A.T.		
	1.2.B elenco vincoli – estratti N.T.O.		
	1.3.A elenco vincoli – estratti P.A.T. adottato		



	ELENCO VINCOLI - ESTRATTI PI VIGENTE	1.3.B elenco vincoli – estratti N.T.O. del P.A.T. adottato		
		1.3.C elenco vincoli – estratti P.T.R.C.		
		1.3.D elenco vincoli – estratti N.T del P.T.R.C. adottato		
		1.3.E elenco vincoli – estratti P.T.C.P.		
		1.3.F elenco vincoli – estratti N.T.A. del P.T.C.P. adottato		
		1.3.G elenco vincoli – estratti P.A.Q.E.		
		1.3.H elenco vincoli – estratti N.T.A. del P.A.Q.E. adottato		
		1.3.I elenco vincoli – estratti P.G.R.A.		
		1.3.L elenco vincoli – estratti P.G.R.A.		
		DICHIARAZIONE di PROPRIETÀ (Allegato E)	ZNZRRT66E31L781Q-151220 25-0913.029	15/12/2025SUPRO/0470371 (PG 0463777)
		Autorizzazione del Consorzio	PUAVillaggioSantEmilio- AutorizzazioneConsorzio	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
		DICHIARAZIONE ASSEVERATA NON CONTRASTO PAT DCC 32 3 LUGLIO 2025	ZNZRRT66E31L781Q-151220 25-0913.015	15/12/2025SUPRO/0470371 (PG 0463777)
2	STATO DEI LUOGHI			
	ANALISI URBANIS. DOC. FOTOGRAFICA INFRASTRUTTURE DI RETE	2.1 documentazione fotografica con coni ottici	ZNZRRT66E31L781Q-151220 25-0913.013	15/12/2025SUPRO/0470371 (PG 0463777)
		2.2 rilievo, viabilità servizi		
		2.3 sezioni d'ambito		
		2.4.A fognatura e acque meteoriche		
		2.4.B acquedotto		
		2.4.C. energia elettrica		
		2.4.D illuminazione pubblica		
		2.4.E gas		
3	ANALISI			
	3.1	Compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica	03-FASCICOLO-ANALISI-SOSTITUTIVO-REV01	14/05/2026 SUPRO 0274857 (PG 0183908)
	3.2	Attestazione appartenenza zonazione sismica 3° livello	PUAVillaggioSantEmilio- AttestazioneStudiMZS2- 3livellocomunediVerona.pdf	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	3.3	Valutazione di Compatibilità idraulica	PUAVillaggioSantEmilio-VCI	14/05/2026 SUPRO 0274857 (PG 0183908)
	3.4	Indagine archeologica preliminare	VRVSE25-relazione.pdf	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
4	RELAZIONI			
	4.1	Analisi storica-ambientale	04-FASCICOLO-RELAZIONI-SOSTITUTIVO.pdf	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	4.2.A	Relazione illustrativa		
	4.2.B	Relazione cam + Piano di Manutenzione		
	4.3	Relazione sulla mobilità		
	4.4	Relazione superamento ed eliminazione barriere architettoniche Dichiarazione di Conformità		

	4.5	Valutazione previsionale di impatto / clima acustico		05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
5	VINCA			
	5.1	Modulo identificazione del P/P/P/I/A	ZNZRRT66E31L781Q-151220 25-0913.024	15/12/2025SUPRO/0470371 (PG 0463777)
6	PLANIVOLUMETRICO			
	6.1	Planimetria generale	06-FASCICOLO- PLANIVOLUMETRICO- SOSTITUTIVO	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	6.2	Sezioni d'ambito		
	6.3	Fotosimulazione		
	6.4.A	Ambito di PUA e carature urbanistiche		
	6.4.B	Aree pubbliche e parametri ambientali		
	6.4.C	Tabella Sinottica		
	6.5	VS e aree per servizi		
	6.6	Cessione e vincoli		
	6.7	Permeabilità		
7	OPERE DI URBANIZZAZIONE			
	7.1.A	Planimetria generale	07-FASCICOLO-OPEREURB- SOSTITUTIVO	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)
	7.1.B	Sezioni di dettaglio		
	7.2	Viabilità segnaletica		
	7.3.A	Barriere architettoniche		
	7.3.B	Barriere architettoniche		
	7.4.A	Verde e arredo urbano		
	7.4.B	Impianto di irrigazione		
	7.4.C	Impianto di illuminazione		
	7.5.A	Fognature e acque meteoriche		
	7.5.B	Acquedotto		
	7.5.C	Energia elettrica		
	7.5.D	Illuminazione pubblica		
	7.5.E	Gas		
	7.6	Computo metrico estimativo		
	7.6.2	Quadro Economico (QE)		
8	NORME TECNICHE ATTUATIVE			
	8.1	Norme tecniche attuative	ZNZRRT66E31L781Q-151220 25-0913.021	15/12/2025SUPRO/0470371 (PG 0463777)
9	PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE			
	9.1	Prontuario di mitigazione ambientale	ZNZRRT66E31L781Q-151220 25-0913.022	15/12/2025SUPRO/0470371 (PG 0463777)
10	SCHEMA DI CONVENZIONE			
	10	Schema di Convenzione	10-FASCICOLO-CONV- BOZZA-SOSTITUTIVO.	05/03/2026 SUPRO 0127161 (PG 0092116)

OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI

Il progetto preliminare (fattibilità tecnico-economica) delle OO.UU del PUA prevede :

- la realizzazione di allargamento della sede stradale e relativi marciapiedi corredata di arredo;
- la realizzazione di verde pubblico attrezzato con relative reti di I.P. e impianto irrigazione;
- l'allargamento del ponte con interrimento di parte della canaletta consortile;
- la realizzazione delle seguenti estensioni/potenziamenti per soddisfare il nuovo carico urbanistico e da recepire nella successiva fase progettuale: - rete dell'acquedotto; - acque meteoriche; - rete energia elettrica; - illuminazione pubblica. Per altre reti si tratta di meri allacci: fognatura, reti di gas, telefono.

Le caratteristiche di tutte le opere di urbanizzazione sono descritte nelle diverse Tavole del Fascicolo 7 "OOUU" e descritte all'art.5 del Fascicolo "Relazione illustrativa" e saranno realizzate secondo i capitolati tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi.

PARERI VINCOLANTI L'APPROVAZIONE DEL PUA

RPA e SCREENING VAS

Il soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere al deposito del Rapporto Preliminare Ambientale per agli adempimenti VAS, il cui parere è presupposto per l'approvazione del PUA medesimo.

PARERE SISMICA GENIO CIVILE

Il parere favorevole della richiesta inoltrata al Genio Civile ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001, precedentemente citata, è presupposto per l'approvazione del PUA medesimo.

VERIFICA ANTIMAFIA

L'esito positivo delle verifiche antimafia, richiesta al Soggetto Attuatore il 12/05/2026, SUPRO 0267290 (PG 0178753), è presupposto per l'approvazione del PUA medesimo.

CONCLUSIONI ISTRUTTORIA – PROPOSTA

Tutto ciò premesso, valutata con esito favorevole la Relazione Finale in atti, se ne condividono i contenuti nel presente Parere Tecnico Istruttorio allegato "A" che formerà parte integrante e sostanziale della proposta di delibera di adozione del PUA "Sant'Emilio".

Vista la soluzione planivolumetrica e progettuale che si è perfezionata nel corso della complessa istruttoria sopra descritta, a conclusione dell'iter istruttorio del procedimento di approvazione del PUA 719_491 denominato "Villaggio Sant'Emilio" composto dagli elaborati sopra elencati, **si esprime, per quanto di competenza, parere tecnico favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti e sovraordinati**, citati nel Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante della delibera da sottoporre alla Giunta comunale, **in merito a:**

1_ l'adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 del PUA denominato "Villaggio Sant'Emilio" corredato degli elaborati sopra elencati relativi al progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, con le prescrizioni da perfezionare ai fini della definitiva approvazione del PUA:

- 1- il deposito del Rapporto Preliminare di Assoggettabilità (RPA), dimostrando la coerenza con i dati urbanistici e l'impostazione del PUA, per la sua successiva adozione da parte della Giunta Comunale propedeutica all'acquisizione del parere regionale in merito agli adempimenti VAS;
- 2- l'acquisizione del parere della verifica della compatibilità sismica;
- 3- l'esito positivo della verifica antimafia;
- 4- **MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DI CARATTERE PUNTUALE:**

Fasc.4 – 4.2A-Relazione illustrativa

Cap.5.2.3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO E PERCORSI PEDONALI: integrare il testo per la proposta di monetizzazione della Densità arborea (n.29 piante) con l'adeguamento del valore economico;

Fasc. 4 – 4.4-Relazione Barriere architettoniche e Fasc. 7 Tav. 7.3.A/B - Barriere architettoniche

Cap. 2-PERCORSI E MARCIAPIEDI/ terzo capoverso: adeguare il testo con i dettagli planimetrici e di sezione del fascicolo 7 in relazione alla larghezza minima del marciapiede (ml.1,50) ed alla previsione di allargamenti per l'inversione di marcia.

In sede di successiva istanza del Permesso di Costruire per le Opere di Urbanizzazione si chiede di realizzare una sezione in corrispondenza del dettaglio 1. TAV. 7.3.A-BARRIERE ARCHITETTONICHE che rappresenti il posto auto per persone con disabilità e il percorso pedonale sullo stesso piano e privo di barriere (cordoli o scalini);

FASC. n.6 - progetto Planivolumetrico

Tav. 6.3 – Fotosimulazioni, adeguare con l'inserimento dello schema volumetrico per la parte fondiaria;

Tav. 6.4.A – Ambito di PUA e carature urbanistiche, tabella “Carature urbanistiche e parametri di riferimento per il dimensionamento del progetto”: arrotondare il dato della capacità insediativa (CI), al valore più vicino (20,99 = 21ab), con conseguente arrotondamento dei valori conseguenti (aree per servizi standard: 630,00 mq in luogo di 629,70 e mq 490 in luogo di mq.489,70);

FASC. n.7 – OOUU

Tav. 7.6.2.Quadro Economico (Q.E.): verificare il totale del quadro A (A.1 + A.2), anche in funzione dell'esito della valutazione dell'Amministrazione in merito alla monetizzazione di quota parte della Densità Arborea (DA);

FASC. n.8 – NTA

Adeguare:

Cap. 1 – stralciare la tabella elenco elaborati ed inserire la frase: “*Elenco degli elaborati: come da Delibera di Approvazione PUA.*”;

Cap. 5 – aggiornare il terzo capoverso stralciando il riferimento alla flessibilità dell'art.4 NTO del PI, non necessario in quanto nel caso in esame si tratta di meri allineamenti della proprietà del soggetto Attuatore che non coinvolgono aree di terzi;

Cap. 5.1 – al quarto capoverso e prima della tabella inserire la seguente dicitura: “...*tabella, di cui alla tavola 6.4.C Tabella Sinottica*.”;

Cap. 5.1.1 – Inserire un primo capoverso che riporta: “*Le aree per servizi sono soddisfatte (richiesto 2.850,00 mq) grazie alla realizzazione dell'area a P2 (230,00 mq), dell'area a Verde (1.864,00 mq) con relativo percorso (430,00 mq) ed alla realizzazione di allargamento stradale con marciapiede (338,00 mq).*”

Si ricorda che è facoltà dell'Amministrazione concedere o meno la possibilità della monetizzazione della quantità DA non individuata all'interno del PUA (n. 29 alberi).

Nelle NTA è necessario richiamare i provvedimenti utili alla quantificazione della monetizzazione: sia la Delibera n. 334/2012 che la delibera n. 398/2024;

Cap. 7 – *Ulteriori prescrizioni per la realizzazione*, citare e allegare i pareri che rimandano a prescrizioni per le successive fasi edilizie, cui farà seguito anche il parere VAS ed il parere sismico Genio Civile, nonché l'allegato al parere della Direzione PEBA relativo a note generali per la progettazione in assenza di barriere architettoniche.

FASC. n.10 – Schema di Convenzione

ART. 12 “Contributo di sostenibilità” sia integrato come segue:

- al comma 3 e seguenti aggiungere la seguente dicitura:

“ , *mediante le seguenti rate di uguale importo e annuali:*

- 1^a rata € 22.050 entro un anno dalla data di stipula;

- 2^a rata € 22.050 entro due anni dalla data di stipula;

- 3^a rata € 22.050 entro tre anni dalla data di stipula;

- 4^a rata € 22.050 entro quattro anni dalla data di stipula.

4. *Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:*

- *cauzione di Euro 88.200,00 (diconsi Euro ottantottomiladucento,00) pari al 90% (novanta per cento) del contributo di sostenibilità, giusta fidejussione emessa da _____ in data _____. Il Soggetto Attuatore accetta espressamente che lo svincolo della garanzia per tale somma avvenga solo a fronte del saldo finale, compresa la definizione di eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.*

5. *La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.*”

ART. 15 “Varianti al progetto delle opere di urbanizzazione”

Al fine di esplicitare il contenuto del comma 2, al termine del capoverso, inserire la seguente dicitura:

“Non costituiscono oggetto di variante il mero aggiornamento dei prezzi, e gli adeguamenti a prescrizioni per la successiva fase progettuale e realizzativa già oggetto di PUA, contenute nelle NTA del PUA medesimo.”

ART. 17 “Cauzione OO.UU”, al primo comma, stralciare il riferimento alla garanzia per l’opera pubblica in quanto non prevista;

ART. 19 “Incarico del collaudatore ed accollo delle spese di collaudo”, modificare il capoverso: “Ai sensi dell’art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono contestualmente che il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune”, con il seguente: “*Ai sensi dell’art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono contestualmente che il collaudatore viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del Codice dei Contratti pubblici*”.

2_La monetizzazione pari a euro 3.914,13 di parte della DA – Dotazione Arborea, ovvero di n. 29 alberi, calcolata applicando il valore di euro 134,97/albero così come aggiornato con DGC 398/2024.

Inoltre, si dà atto che:

- gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all’art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001 e pertanto, ai sensi del Regolamento Edilizio vigente- art.107, c.1,lett. a), il PUA non potrà essere realizzato tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività;
- le opere di urbanizzazione primarie funzionali sono inserite nella proposta di deliberazione di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2026 di aggiornamento del DUP 2026-2028, per una stima iniziale IVA inclusa di: E. 66.473,37 per strade parcheggi; E. 87.085,66 per verde primario; con previsione di collaudo nel 2029. La contabilizzazione dell’importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio, è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA. Per le opere di urbanizzazione primaria funzionali è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B26000130007.

Ciò premesso, si ritiene che per il PUA composto dagli elaborati sopraelencati sussistano i presupposti per l’adozione ai sensi dell’art.20 della LR 11/2004 e si propone tale adozione alla Giunta Comunale, facendo salve le eventuali valutazioni in ordine al merito delle scelte pianificatorie che costituiscono espressione di alta discrezionalità amministrativa, riservata all’organo politico competente, in quanto attinenti alla definizione degli obiettivi di pubblico interesse e delle strategie di governo del territorio.

Il Responsabile del Procedimento

arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

La Dirigente

Direzione Attuazione Urbanistica – PEBA

arch. Anna Grazi

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

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