



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 148 DEL 05/08/2021

OGGETTO: ESAME OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "MONTE COCOLO 2". DITTA: IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL - P.E.16578

L'anno duemilaventuno addì cinque del mese di agosto alle ore 08:15 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

GARDONI ALESSANDRO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Assente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Presente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con D.G.R. n. 3245 del 23/09/1997 la Regione Veneto ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Valeggio sul Mincio, con annesso Regolamento Edilizio, pubblicata sul B.U.R. del 17/10/1997 n. 85, comprensiva di Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio Comunale;
- con D.G.R. n. 1780 del 12/06/2007 la Regione Veneto ha approvato una variante parziale al P.R.G. ex art. 29 L.R. 61/85, relativa a nuove zone residenziali di espansione;
- a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. sono state introdotte nuovi strumenti di Governo del territorio, che articolano il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- in data 05/11/2013 è stata pubblicata sul B.U.R. n. 94 la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT;
- in data 21/11/2013 il P.A.T. del Comune di Valeggio sul Mincio è divenuto efficace;
con delibere di Consiglio Comunale n. 80 e n. 81 del 27/11/2014 sono state approvate, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i., la Prima e la Seconda fase del Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 27/11/2014 è stata adottata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i., la Terza e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29.10.2016 (variante puntuale) è stata approvata la Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 17.09.2015 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2015-2017) è stata approvata la Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 28.04.2016 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2016-2018) è stata approvata la Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi approvata;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.09.2017 è stata approvata la Variante n. 4 - Varianti Verdi 2016 al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 09.03.2017 è stata approvata la Variante n. 5 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25.10.2018 è stata approvata la Variante n. 6 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017 è stata approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 26.10.2017 è stata approvata la Variante n. 1 (SUAP) al Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 26.09.2018 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2018-2020) è stata approvata la Variante n. 2 al Secondo Piano degli Interventi;
- con D.C.C. n. 62 del 28.10.2018 è stata approvata la "Ricognizione varianti al PI approvate dopo il 29/9/2017 – Aggiornamento elaborati", che non costituisce variante al Secondo Piano degli Interventi vigente;
- con D.C.C. n. 71 del 31.07.2019 è stata approvata la Variante n. 3 al Secondo Piano degli Interventi approvata;
- D.C.C. n. 37 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 4 al Secondo Piano degli Interventi;
- D.C.C. n. 39 del 09.04.2019 è stato adottato il Terzo Piano degli Interventi il cui iter di formazione è in corso di definizione nel rispetto della L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo ;
- fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Terzo Piano degli Interventi sopra indicato, il regime di salvaguardia di cui all'art. 29 della citata L.R. 11/2004 prevede che gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica debbano essere conformi ai piani vigenti e non in contrasto con quelli adottati;

PREMESSO inoltre che:

- il Pua in oggetto è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale n.48 dell'11.03.2021 che riporta *"adozione ai sensi dell'art.20 della L.R.11.2004 del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Monte Cocolo 2. Ditta Il Gelso di Mezzani Luciano srl- P.E.16578"* relativo all'accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 ed ai sensi dell'art.20 comma 3 della L11/2004 insieme agli elaborati tecnici e grafici a firma del progettista Arch. Martinelli Rizzieri Alfonso acquisiti agli atti della P.E. n.16578 oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatti da tecnico abilitato in materia di geologia e idraulica;
- con medesima D.G.n.48-2021 sono stati adottati gli elaborati tecnici e grafici e di seguito elencati, a firma dell'arch. Alfonso Martinelli Rizzieri tecnico incaricato acquisiti agli atti con P.E. 16578 acquisita in atti al prot.n. 20077 del 17 ottobre 2020, di cui all'avvio del procedimento del 28.10.2021, e con le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. n.22447 del 17.11.2020 e riscontrate in atti con prot.n. 23927 del 03.12.2020, con prot.n.3103 del 8 febbraio 2021, con prot.n.4240 del 20.02.2021, e prot.n.4558 del 24.02.2021 relativo al precedente deposito di file in formato pdf.p7m prot 4240 del 20.02.2021, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia geologica, idrogeologica e sismica, Dr. Geol. Giuliano Donaera (Relazione geologica, idrogeologica e sismica, Valutazione di compatibilità idraulica) e integrati con prescrizioni degli enti coinvolti nell'espressione del parere di competenza;
- Istanza di Richiesta di permesso di costruire prot. 20077 del 17/10/2020

D.01.rev.01 Elenco elaborati del 24/02/2021
 R.02.rev.01 Relazione tecnico illustrativa del 03/12/2020
 R.03 Relazione geologica idrogeologica e sismica del 17/12/2020
 R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica del 17/10/2020
 R.05 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi del 17/10/2020
 T.06 Inquadramento urbanistico_documentazione fotografica del 17/10/2020
 T.07 Rilievo topografico piano quotato e sezioni quotate del 17/10/2020
 T.08 Dati stereometrici del 17/10/2020
 T.09 Masterplan di progetto del 17/10/2020
 T.10 Sezioni stradali - materiali - area verde pubblico del 17/10/2020
 T.11 Riequilibrio ecologico del 17/10/2020
 T.12b Reti infrastrutturali – fognatura del 03/12/2020
 T.13 Reti infrastrutturali – rete meteorica del 17/10/2020
 T.14b rev.01 Reti infrastrutturali – idrica del 03/12/2020
 T.15 Reti infrastrutturali – gas metano del 17/10/2020
 T.16 Reti infrastrutturali - enel del 17/10/2020
 T.17b rev.01 Reti infrastrutturali – telecom del 03/12/2020
 T.18 Reti infrastrutturali – illuminazione pubblica del 17/10/2020
 R.18 Progetto elettrico esecutivo-relazione tecnica/calcolo illuminotecnico del 03/12/2020
 T.19 Consorzio di bonifica veronese - spostamento tubazione irrigua del 17/10/2020
 T.20 Segnaletica stradale del 17/10/2020
 D.21 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche del 03.12.2021;
 D.22 rev.01 Norme di attuazione PUA del 24.02.2021;
 D.23 Capitolato speciale d'appalto del 03.12.2020;
 D.24 Computo metrico estimativo del 03.12.2020;
 D.25 rev.01 Schema di convenzione del 24.02.2021;
 D.26 Dichiarazione di non necessità Vinca del 08.02.2021;
 D.27 Prontuario della mitigazione ambientale del 24.02.2021;

- con medesima D.G 48-2021 sono stati acquisiti e sono parte integrante e sostanziale dell'atto di adozione anche con prescrizioni, i pareri degli Enti gestori di reti di sotto servizi, del Consorzio di Bonifica Veronese e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente ha provveduto all'adeguamento conformando gli elaborati con integrazione depositate al prot.n.23927 del 03.12.2020 ed i cui riferimenti quivi si riportano:

GEI S.p.A. Prot. 58/2020 del 30.06.2020;
 Tim prot.n. PNL081540 del 25.06.2020;
 E-distribuzione specifica tecnica del 15.10.2020;
 E-distribuzione S.p.A. DG2061 rev 07 del 19.12.2011;
 Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9084/20 ns prot.22838 del 20.11.2020;
 Consorzio di Bonifica Veronese concessione precaria prot. 1-14000 del 28.10.2020, ns. prot.20881 del 28.10.2020;

- nei pareri degli enti preposti alle reti tecnologiche, in particolare il Consorzio di Bonifica Veronese e Gei S.p.A, vengono elencate delle prescrizioni di carattere esecutivo, che dovranno essere considerate vincolanti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e che a questi dovrà conformarsi;
- che nel parere del Consorzio di cui al prot. 20881 del 28.10.2020 lo stesso riteneva che il Comune si esprimesse per iscritto a mezzo di specifica Deliberazione o nella Convenzione per l'accettazione di quanto stabilito ai punti 2-10-12-15 riportate nelle prescrizioni dell'ufficio manutenzioni del Consorzio e depositate in atti, in merito alla posa delle nuove tubazioni consorziali sotto la strada pubblica di futura cessione al comune stesso e che lo stesso Comune disponeva nell'atto di adozione di riportare nella convenzione da sottoscrivere per l'attuazione del Pua, le prescrizioni dettate dagli enti preposti all'espressione dei pareri vincolanti e che lo schema di convenzione depositato al 4240 del 20.02.2021 è stato integrato con le prescrizioni dei pareri di competenza degli Enti interpellati;
- è pervenuta l'autorizzazione per lavori sulla tubazione consortile e concessioni per interferenze con l'impianto irriguo di Monte Vento, esclusione servizio irriguo e stipula della servitu' di acquedotto irriguo rep.40962/2020 sottoscritta dal concessionario e dal direttore generale del Consorzio di Bonifica Veronese in data 26.02.2021 e depositata con prot.5142 del 03.03.2021 con le prescrizioni particolari dell'Ufficio manutenzione consortile allegate all'autorizzazione;
- che son stati acquisiti i seguenti pareri, degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente si è parzialmente adeguata per quanto attiene l'aggiornamento degli elaborati grafici e dello schema di convenzione, nello specifico del Settore Urbanistica, Edilizia privata di cui al prot.n 4316 del 22.02.2020, del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni di cui al prot.n. 22925 23.11.2020, del Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio di cui al prot.n.1786 del 25.01.2021;

VERIFICATO già in sede di adozione che:

- come dichiarato nell'allegato "Tav 08 - norme di zona, dati stereometrici, superficie fondiaria, calcolo abitanti

insediabili, standard urbanistici e rete ecologica” la superficie d’ambito comprensiva dell’area in cessione è pari a mq 18.238 mentre la superficie territoriale individuabile all’interno del perimetro del Pua di intervento è pari a mq 16.738,00;

- a seguito dell’applicazione dell’indice di edificabilità territoriale della ZTO C2f di 0,80 mc/mq, la volumetria massima ammissibile nell’ambito di intervento è pari a mc 8.845,00 corrispondente a n. 59 abitanti insediabili (150 mc/abitante);
- ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali, degli strumenti urbanistici generali vigenti e della D.G.C. n. 175 del 12.07.2007, recepita dal Piano degli Interventi, la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopraccitata cubatura di mc 8.845,00 a cui corrispondono i sopra citati 59 abitanti insediabili, è pari a mq 1.799,50 ovvero mq/ab 30,5;
- il P.U.A. in questione prevede una dotazione di standard reperiti nell’ambito di intervento (aree per opere di urbanizzazione primaria) maggiore o uguale, complessivamente, rispetto alla prevista dotazione minima, come risulta dalla TAV.08, e per le quali non si prevede monetizzazione;
- la dotazione di aree a standard pari a mq/ab 30,50 reperite in loco, viene determinata come segue:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 708,00	Mq 763,22	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 295,00	Mq 815,15	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 796,50	Mq 796,50	0,00
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	Mq 1.799,50	Mq 2.374,87	0,00

- il P.U.A. prevede la cessione gratuita al Comune di strade (comprensive di marciapiedi), parcheggi, verde attrezzato, reti di sottoservizi (approvvigionamento idrico, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia, reti di smaltimento acque bianche e nere), arredo urbano e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere nel rispetto della normativa che il Codice degli Appalti riserva alle opere in questione, per un importo preventivato in via indicativa in euro 680.845,76 al netto di IVA, come da computo metrico allegato all’istanza, importo che verrà scomputato in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati ai sensi delle vigenti normative;
- stante l’importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 680.845,76 al netto di IVA, tali opere non sono soggette alla disciplina in materia di appalti pubblici in quanto, ai sensi dell’art. 36, comma 4 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. recante il Codice dei contratti pubblici, “*nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all’articolo 35, comma 1, lettera a) [ovvero euro 5.350.000,00], calcolato secondo le disposizioni di cui all’articolo 35, comma 9, funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l’articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ovvero “2-bis. Nell’ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all’articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50 del 2016], funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50].*”;
- per il procedimento di formazione del PUA “Monte Coccolo 2” e la Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, Rep. n. 63247 del Notaio Paolo Angelo Federici, registrata a Verona il 02.03.2020 al n.7056, Serie 1T e trascritto a Verona il 02.03.2020 ai nn 7967/5571, derivano dall’accordo di pianificazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 20.04.2017 relativa all’approvazione del Secondo Piano degli Interventi e si è realizzato prima dell’entrata in vigore della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di consumo del suolo, e pertanto tale normativa non trova applicazione per il piano in questione ai sensi di quanto previsto agli art. 13, commi 4, 5 e 6 della medesima legge;

CONSIDERATO che con la delibera “Piano urbanistico attuativo residenziale denominato “Monte Coccolo 2.Ditta Il Gelso di mezzani Luciano srl. P.E.16578.Utilizzo del residuo contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche.” :

- la quantità di standard pari a 13,5 mq/ab stabilita dal Secondo Piano degli Interventi (che peraltro prevede una quantità di dotazione di aree per servizi maggiore di 30,5 mq/ab), assimilato al verde attrezzato primario funzionale all’intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, non possedeva quelle caratteristiche di “verde urbano” a servizio di ampie porzioni di territorio comunale e di quartieri che normalmente è annoverato tra le opere di urbanizzazione secondaria propriamente dette, viene stabilito che detta area venga destinata alla sistemazione, insieme

all'area ceduta in perequazione, a sistemazione a verde attrezzato che per estensione è annoverabile tra le opere di urbanizzazione secondaria;

- l'area vocata ad altre destinazioni, sulla quale non veniva comunque prevista alcuna sistemazione a verde, per cui destinata alla sola individuazione dello standard in assolvimento ai requisiti del Pua e successiva cessione, verificato il computo allegato agli elaborati adottati, non sarà oggetto di scomputo alcuno in relazione alle opere di urbanizzazione primaria legate al Pua;
- il valore della sistemazione di detta area quale opera di urbanizzazione secondaria, oggetto di progettazione e attuazione in fase diversa dal Pua, sarà scorporata dal residuo contributo perequativo residuo;
- ritenuto per quanto sopra che, diversamente da quanto previsto in sede di adozione, la realizzazione del verde attrezzato insieme alle altre aree individuate per la realizzazione delle opere pubbliche sia soggetta alla disciplina in materia di appalti pubblici;
- la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria per le parti non reperite in loco verrà calcolata e monetizzata in sede di rilascio di permesso di costruire e determinato sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente per le zone "C2f" non urbanizzate;

DATO ATTO che:

- in data 03 marzo 2021 con protocollo n.5142 sono state depositate le autorizzazioni definitive rilasciate dal Consorzio di Bonifica Veronese, nello specifico:
 - autorizzazione ad attraversare in sottopasso la condotta irrigua prot. n.41023/2020 del 26.02.2021;
 - autorizzazione per lavori sulla tubazione consortile prot.n.40962/2020 del 26.02..2021;
- in data 01 giugno 2021 è stata protocollata con n.11826 un aggiornamento dello schema di convenzione inerente l'art.16 "cauzione per opere di urbanizzazione primaria" il cui contenuto è relativo e pertinente con le richieste circa l'istituzione di una polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e loro cessione per un ammontare pari al 100% del preventivato ammontare come da computo metrico estimativo adottato.

VISTO e RICHIAMATO l'art. 20 della L.R. 11/2004 e le modifiche procedurali introdotte dall'art. 5, comma 13 della legge 106/2011;

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla Giunta comunale. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, indicando le ragioni della non conformità;

2. omissis

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il Consiglio comunale la Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il Consiglio comunale la Giunta comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni;

DATO ATTO che:

- il Pua adottato è stato pubblicato con le modalità di cui all'art 32 della legge 18 giugno 2009, n.69 ed ai sensi dell'art.20, comma 3 della L.R.V.n.11/2004 in data 07.11.2020;
- il Pua adottato è stato depositato presso il Settore edilizia Privata ed Urbanistica per la durata di dieci giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso di deposito pubblicato nell'albo pretorio online (n.371/2021 dal 17.03.2021 al 04.04.2021), sul sito istituzionale nella sezione Aree tematiche – Urbanistica, nella sezione Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio il 16.03.2021 e mediante affissione di avvisi nell'ingresso accessibile al pubblico della sede municipale;
- con protocollo in uscita n.6490 del 17.03.2021 è stata comunicata l'adozione del Pua in oggetto ai proponenti ed al tecnico incaricato, con la quale si precisava che " decorsi 10 giorni dal deposito ed entro il successivo termine di 20 giorni, ovvero entro il 16 aprile 2021, chiunque poteva presentare osservazioni, e contestualmente si invitava a provvedere all'inoltrò in Regione della VSFA per l'espressione di parere motivato di competenza e per cui i termini del procedimento di approvazione venivano interrotti nelle more di acquisizione di detto parere e qualora detto parere fosse arrivato in seguito allo scadere dei 45 giorni, stante il termine di 45 giorni dal ricevimento da parte dell'ente della VSFA entro cui esprimere il medesimo parere e il termine di 75 giorni entro cui procedere con l'approvazione del Pua dalla scadenza del termine di ricevimento delle osservazioni;
- entro la scadenza del termine del 16.04.2021 non è pervenuta alcuna opposizione e non è pervenuta alcuna osservazione come da attestazione e dichiarazione del Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata del 20 aprile 2021 e depositata in atti al prot.n.8918 del 20.04.2021;

DATO ATTO inoltre che:

- l'istanza di iniziativa privata mediante invio della Scheda VFSA relativa al Piano in oggetto è stata recepita

- dall'ente preposto alle valutazioni ambientali in data 30.04.2021 con prot.200445 ed il parere motivato n.48 è stato rilasciato il 04.06.2021 e recepito al protocollo del Comune di Valeggio sul Mincio con comunicazione con prot.12829 del 15.06.2021 nel rispetto dei termini entro cui rendere espressione del parere motivato;
- in accordo con quanto indicato dalla Regione Veneto il rispetto delle prescrizioni va garantito dall'amministrazione comunale in sede di approvazione dello strumento di pianificazione, dandone conto all'autorità regionale competente per la Vas attraverso una relazione di sintesi, ovvero attestazione;
 - in seguito all'emissione del parere motivato n.48, prima dell'attuazione sia confermata, mediante opportune indagini, l'idoneità ambientale dei suoli, con particolare riferimento alla porzione d'ambito ad est, già interessata, così come si evince dalla documentazione fotografica agli atti, da movimentazioni di materiali;
 - in seguito all'emissione del parere motivato n.48, a cui i contenuti si rimanda per il rispetto delle prescrizioni in fase esecutiva ed attuativa, si indica che a garanzia del rispetto dello stesso venga inserito apposito articolo nello schema di convenzione, circa la presenza o meno di habitat di interesse comunitario relazionando sui dispositivi adottati per garantire la permeabilità al passaggio delle specie anche mediante una dichiarazione resa alla fine dei lavori da parte del soggetto proponente o da parte del direttore lavori, circa l'adempimento descritto, atteso che il responsabile del settore già in sede di adozione è stato autorizzato con l'ufficiale rogante ad apportare modifiche o integrazioni meramente tecniche e formali che si rendessero necessarie, aggiungendo che tali modifiche derivano da prescrizioni di pareri endoprocedimentali successivamente ricevuti.
 - Il Comune dovrà rendere alla Regione Veneto, in fase di verifica successiva ed alla fine dei lavori, dichiarazione di regolare adempimento delle prescrizioni Vinca come da dichiarazione e relazione resa dal direttore dei lavori o dal proponente;
 - che per il tramite del Comune di Valeggio sul Mincio il rispetto delle prescrizioni, verificate e documentate, venga trasmesso all'Autorità regionale per la valutazione d'incidenza;

RITENUTO che la convenzione, venga integrata in sede di sottoscrizione, con articolo precedentemente indicato;

CONSIDERATO che:

- l'Amministrazione ha espresso la volontà di indirizzare il residuo della monetizzazione riconducibile al contributo straordinario dovuto, stabilito nell'accordo di pianificazione originario e successivamente modificato con delibera n.6 del 14.01.2020 e sottoscritto in data 25.02.2020, per la realizzazione delle opere pubbliche previste per l'attrezzabilità delle aree cedute in perequazione e contermini all'intervento per cui l'impresa proponente dell'ambito a Pua e realizzatrice delle opere di urbanizzazione primaria del medesimo ambito, fornirà il progetto esecutivo con schema di contratto d'appalto secondo i disposti del Codice degli appalti pubblici n.50/2016, come già previsto nello schema di convenzione;
- la volontà espressa è riconducibile alla delibera avente ad oggetto "*Piano urbanistico attuativo residenziale denominato "Monte Cocco 2.Ditta Il Gelso di mezzani Luciano srl. P.E.16578.Utilizzo del residuo contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche."*
- l'espressione definitiva dell'amministrazione relativamente all'utilizzo del contributo straordinario residuo è stata condotta in seguito alla valutazione preliminare d'ufficio della proposta individuazione degli ambiti da qualificare con interventi ed opere pubbliche e della relativa valutazione economica preliminare, per cui si è ritenuto sostenibile l'intervento con completo utilizzo del contributo residuo dovuto nelle opere indicate, prevedendo anticipatamente che la tipologia e l'ammontare economico previsto per detti lavori garantisce il Comune nel buon esito della conclusione degli stessi, posto che le lavorazioni ed il computo relativo saranno soggette al vaglio dell'ufficio tecnico nelle fasi preliminari all'approvazione del progetto esecutivo;
- che l'importo dedicato ai lavori per opere pubbliche prevedono uno scorporo massimo pari al 10% dell'importo dovuto per l'attività di progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza iva compresa;

RITENUTO che:

- in sede di sottoscrizione della convenzione vengano apportate tutte le modifiche che si rendono necessarie per l'attuazione del Pua e a garanzia degli adempimenti previsti in assolvimento al contributo straordinario già richiamate nella delibera *Piano urbanistico attuativo residenziale denominato "Monte Cocco 2.Ditta Il Gelso di Mezzani Luciano srl. P.E.16578.Utilizzo del residuo contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche."* per cui il Responsabile del Settore Edilizia Privata, Lavori pubblici è autorizzato ad apportare le modifiche non sostanziali ritenute necessarie in sede di sottoscrizione della convenzione;
- che i dispositivi riportati nella delibera richiamata siano resi compiuti, per quanto destinato all'ambito del Pua, nella fase di attuazione del Pua medesimo;

CONSIDERATO inoltre che:

- le valutazioni preliminari sopra riportate erano necessarie per le considerazioni circa l'ammissibilità delle opere individuate e la conclusione dei lavori previsti in alternativa alla monetizzazione;
- è ancora vigente la sospensione di tutti i termini inerenti lo svolgimento di procedimenti amministrativi anche quelli a carattere perentorio stante lo stato di emergenza prorogato fino al 31 luglio 2021, ad oggi prorogato fino al 31 dicembre 2021;
- l'amministrazione ha adottato una misura organizzativa idonea ad assicurare comunque una ragionevole durata e la celere conclusione del procedimento, con priorità per quelli da considerare urgenti;
- la conclusione di detto procedimento si esaurisce comunque entro i termini di sospensione per lo svolgimento dello stesso;

CONSIDERATO pertanto che si può procedere con l'approvazione del Pua residenziale denominato "Monte Cocolo 2";

DATO ATTO che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della ditta richiedente;

DATO ATTO che ai sensi dell'art.49 del D.lgs 267 sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti responsabili;

VISTA la L.R.11/2004 e ss.mm e ii.

VISTA la L.R.14/2019 e ss.mm e ii.

VISTO il DPR 380-2001 e ss.mm e ii.

VISTI il Pat ed il terzo piano degli Interventi approvato

VISTO il Dlgs 18 agosto 2000 n.267;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

2. **DI APPROVARE** gli elaborati tecnici e grafici adottati con D.G 48-2021 di seguito elencati, a firma dell'arch. Alfonso Martinelli Rizzieri tecnico incaricato acquisiti agli atti con P.E. 16578 acquisita in atti al prot.n. 20077 del 17 ottobre 2020, di cui all'avvio del procedimento del 28.10.2021, e con le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. n.22447 del 17.11.2020 e riscontrate in atti con prot.n. 23927 del 03.12.2020, con prot.n.3103 del 8 febbraio 2021, con prot.n.4240 del 20.02.2021, e prot.n.4558 del 24.02.2021 relativo al precedente deposito di file in formato pdf.p7m prot 4240 del 20.02.2021, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia geologica, idrogeologica e sismica, Dr. Geol. Giuliano Donaera (Relazione geologica, idrogeologica e sismica, Valutazione di compatibilità idraulica) e integrati con prescrizioni degli enti coinvolti nell'espressione del parere di competenza;

Istanza di Richiesta di permesso di costruire prot. 20077 del 17/10/2020

D.01.rev.01 Elenco elaborati del 24/02/2021

R.02.rev.01 Relazione tecnico illustrativa del 03/12/2020

R.03 Relazione geologica idrogeologica e sismica del 17/12/2020

R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica del 17/10/2020

R.05 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi del 17/10/2020

T.06 Inquadramento urbanistico_documentazione fotografica del 17/10/2020

T.07 Rilievo topografico piano quotato e sezioni quotate del 17/10/2020

T.08 Dati stereometrici del 17/10/2020

T.09 Masterplan di progetto del 17/10/2020

T.10 Sezioni stradali - materiali - area verde pubblico del 17/10/2020

T.11 Riequilibrio ecologico del 17/10/2020

T.12b Reti infrastrutturali – fognatura del 03/12/2020

T.13 Reti infrastrutturali – rete meteorica del 17/10/2020

T.14b rev.01 Reti infrastrutturali – idrica del 03/12/2020

T.15 Reti infrastrutturali – gas metano del 17/10/2020

T.16 Reti infrastrutturali - enel del 17/10/2020

T.17b rev.01 Reti infrastrutturali – telecom del 03/12/2020

T.18 Reti infrastrutturali – illuminazione pubblica del 17/10/2020

R.18 Progetto elettrico esecutivo-relazione tecnica/calcolo illuminotecnico del 03/12/2020

T.19 Consorzio di bonifica veronese - spostamento tubazione irrigua del 17/10/2020

T.20 Segnaletica stradale del 17/10/2020

D.21 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche del 03.12.2021;

D.22 rev.01 Norme di attuazione PUA del 24.02.2021;

D.23 Capitolato speciale d'appalto del 03.12.2020;

D.24 Computo metrico estimativo del 03.12.2020;

D.25 rev.01 Schema di convenzione del 24.02.2021 aggiornato in data 01 giugno 2021 prot n.11826 con l'art.16 "cauzione per opere di urbanizzazione primaria" il cui contenuto è relativo e pertinente con le richieste circa l'istituzione di una polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e loro cessione per un ammontare pari al 100% del preventivato ammontare come da computo metrico estimativo adottato.

D.26 Dichiarazione di non necessità Vinca del 08.02.2021;

D.27 Prontuario della mitigazione ambientale del 24.02.2021;

3. **DARE ATTO** che i pareri degli Enti gestori di reti di sotto servizi, del Consorzio di Bonifica Veronese e degli Uffici comunali coinvolti sono parte integrante e sostanziale del presente atto di approvazione comprese le prescrizioni riportate negli stessi a cui si rimanda ed ai quali la società proponente ha provveduto all'adeguamento conformando gli elaborati con integrazione depositate al prot.n.23927 del 03.12.2020 ed i cui riferimenti quivi si riportano

GEI S.p.A. Prot. 58/2020 del 30.06.2020;
 Tim prot.n. PNL081540 del 25.06.2020;
 E-distribuzione specifica tecnica del 15.10.2020;
 E-distribuzione S.p.A. DG2061 rev 07 del 19.12.2011;
 Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9084/20 ns prot.22838 del 20.11.2020;
 Consorzio di Bonifica Veronese concessione precaria prot. 1-14000 del 28.10.2020, ns. prot.20881 del 28.10.2020;

4. **DARE ATTO** che i pareri degli Uffici comunali coinvolti sono parte integrante e sostanziale del presente atto nello specifico il parere reso dal Settore Urbanistica, Edilizia privata di cui al prot.n 4316 del 22.02.2020, il parere reso dal Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni di cui al prot.n. 22925 23.11.2020, il parere reso dal Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio di cui al prot.n.1786 del 25.01.2021 già riportati nell'atto di adozione a cui si rimanda affinché ci si attenga in fase di attuazione del Pua;

5. **DATO ATTO** che in data 03 marzo 2021 con protocollo n.5142 sono state depositate le autorizzazioni definitive rilasciate dal Consorzio di Bonifica Veronese, nello specifico:

- o autorizzazione ad attraversare in sottopasso la condotta irrigua prot. n.41023/2020 del 26.02.2021;
- o autorizzazione per lavori sulla tubazione consortile prot.n.40962/2020 del 26.02..2021;

6. **DATO ATTO** che:

- la superficie d'ambito comprensiva dell'area in cessione è pari a mq 18.238 mentre la superficie territoriale individuabile all'interno del perimetro del Pua di intervento è pari a mq 16.738,00;
- a seguito dell'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale della ZTO C2f di 0,80 mc/mq, la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento è pari a mc 8.845,00 corrispondente a n. 59 abitanti insediabili (150 mc/abitante);
- ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali, degli strumenti urbanistici generali vigenti e della D.G.C. n. 175 del 12.07.2007, recepita dal Piano degli Interventi, la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopraccitata cubatura di mc 8.845,00 a cui corrispondono i sopra citati 59 abitanti insediabili, è pari a mq 1.799,50 ovvero mq/ab 30,5;
- il P.U.A. in questione prevede una dotazione di standard reperiti nell'ambito di intervento (aree per opere di urbanizzazione primaria) maggiore o uguale, complessivamente, rispetto alla prevista dotazione minima, come risulta dalla TAV.08, e per le quali non si prevede monetizzazione;
- la dotazione di aree a standard pari a mq/ab 30,50 reperite in loco, viene determinata come segue:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 708,00	Mq 763,22	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 295,00	Mq 815,15	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 796,50	Mq 796,50	0,00
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	Mq 1.799,50	Mq 2.374,87	0,00

- saranno cedute al Comune le strade (comprensive di marciapiedi), parcheggi, verde attrezzato, reti di sottoservizi (approvvigionamento idrico, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia, reti di smaltimento acque bianche e nere), arredo urbano e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere nel rispetto della normativa che il Codice degli Appalti riserva alle opere in questione, per un importo preventivato in via indicativa in euro 680.845,76 al netto di IVA, come da computo metrico allegato all'istanza, importo che verrà scomputato in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati ai sensi delle vigenti normative e che la realizzazione di tali opere non è soggetta alla disciplina in materia di appalti pubblici in quanto, ai sensi dell'art. 36, comma 4 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. recante il Codice dei contratti pubblici, "nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) [ovvero euro 5.350.000,00], calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", ovvero "2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di

importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50 del 2016], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50].”;

- per il procedimento di formazione del PUA “Monte Cocolo 2” e la Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, Rep. n. 63247 del Notaio Paolo Angelo Federici, registrata a Verona il 02.03.2020 al n.7056, Serie 1T e trascritto a Verona il 02.03.2020 ai nn 7967/5571, derivano dall'accordo di pianificazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 20.04.2017 relativa all'approvazione del Secondo Piano degli Interventi e si è realizzato prima dell'entrata in vigore della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di consumo del suolo, e pertanto tale normativa non trova applicazione per il piano in questione ai sensi di quanto previsto agli art. 13, commi 4, 5 e 6 della medesima legge;

7. **DARE ATTO** che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito del PUA “Monte Cocolo 2” verrà assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del Pua di alberi in numero pari a 150 su 332 previsti, mentre i restanti 182 alberi verranno monetizzati, qualora non venissero individuati gli ambiti di compensazione, attribuendo un valore di € 44,08 cadauno, come da regolamento edilizio vigente, per un importo pari a € 8.022,56, e che tale importo sarà corrisposto dai proponenti in sede di stipula di convenzione;

8. **DARE ATTO** che ai sensi del parere motivato n.48 del 04.06.2021 da parte dell'autorità regionale preposta alla valutazione ambientale strategica, e la cui verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS e VINCA con esito positivo è presupposto per l'approvazione del PUA, si prescrive che :

- prima dell'attuazione del Pua sia confermata, mediante opportune indagini, l'idoneità ambientale dei suoli, con particolare riferimento alla porzione d'ambito ad est, già interessata, così come si evince dalla documentazione fotografica agli atti, da movimentazioni di materiali;
- si rispettino le prescrizioni indicate in fase esecutiva ed attuativa e venga inserito apposito articolo nello schema di convenzione, circa la presenza o meno di habitat di interesse comunitario relazionando sui dispositivi adottati per garantire la permeabilità al passaggio delle specie o anche mediante una dichiarazione resa alla fine dei lavori da parte del soggetto proponente o da parte del direttore lavori, circa l'adempimento descritto,
- Il comune dovrà rendere alla regione Veneto, in fase di verifica successiva ed alla fine dei lavori, dichiarazione di regolare adempimento delle prescrizioni vinca come da dichiarazione e relazione resa dal direttore dei lavori o dal proponente;
- che per il tramite del Comune di Valeggio sul Mincio il rispetto delle prescrizioni, verificate e documentate, venga trasmesso all'Autorità regionale per la valutazione d'incidenza;

9. **DARE ATTO** che in sede di sottoscrizione della convenzione vengano apportate tutte le modifiche che si rendono necessarie per l'attuazione del Pua e a garanzia degli adempimenti previsti in assolvimento al contributo straordinario già richiamate nella delibera *Piano urbanistico attuativo residenziale denominato “Monte Coccolo 2.Ditta Il Gelso di mezzani Luciano srl. P.E.16578.Utilizzo del residuo contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche.”*, oltre l'aggiornamento dello schema di convenzione come protocollato in data 01 giugno 2021 con n.11826 relativamente all'art.16 il cui contenuto è relativo e pertinente con le richieste circa l'istituzione di una polizza fidejussoria a garanzia dell'adempimento relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e loro cessione per un ammontare pari al 100% del preventivato come da computo metrico estimativo allegato.

10. **DARE ATTO** che il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata del settore già in sede di adozione è stato incaricato di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della convenzione, di cui allo schema adottato, per l'attuazione del PUA denominato “Monte Cocolo 2”, autorizzando fin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie, considerata la deliberazione relativa al *“Piano urbanistico attuativo residenziale denominato “Monte Coccolo 2.Ditta Il Gelso di mezzani Luciano srl. P.E.16578.Utilizzo del residuo contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche.”* precedente alla sottoscrizione, che verrà integrata con l'indicazione di opere pubbliche come parte del contributo straordinario dovuto a titolo di compensazione.

11. **DARE ATTO** che n seguito all'approvazione del PUA, con l'approvazione del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, si provvederà ad adeguarne la stima come da prescrizioni e ad accertare ed impegnare l'importo in apposito capitolo del bilancio di previsione.

12. **DARE ATTO** che che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della società proponente.

13. **DI INCARICARE** il Responsabile del Settore Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento previsti dalla L.R. 11/2004 e dall'art. 5, comma 13 della Legge 106/2011.

14. **DARE ATTO** altresì che la presente deliberazione sarà pubblicata nell'area Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 39, comma 1 del D.Lgs. 33/2013 e succ. mod.. e che ai sensi della L.R.11/2004 il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione.

Inoltre con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 così da accelerare i tempi per l'attuazione del piano in oggetto.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
GARDONI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO