



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 71 DEL 25/05/2023

OGGETTO: PUA "FENILI" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "FENILI". DITTA: LUIDES SRL - P.E.17904.

L'anno duemilaventitre addì venticinque del mese di maggio alle ore 21:00 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	Presente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Presente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

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

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“PUA "FENILI" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "FENILI". DITTA: LUIDES SRL - P.E.17904”**;

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di tale provvedimento;

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n 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;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“PUA "FENILI" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "FENILI". DITTA: LUIDES SRL - P.E.17904”**, di seguito riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, la Giunta comunale, in ragione della motivazione indicata all'ultimo punto della proposta approvata, con separata votazione unanime e palese, resa per alzata di mano,

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

OGGETTO: PUA "FENILI" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "FENILI". DITTA: LUIDES SRL – P.E.17904.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

- PAT - Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata in data 05.05.2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21.11.2013;
- Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo e alle definizioni uniformi del REC, approvata in data 31.07.2019 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70, e divenuta efficace il 16.08.2019.
- PI – Secondo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017;
- PI – Terzo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021;
- PI – Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi adottata con DCC n. 51 del 12.09.2022, a seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022 – 2024;
- PI – Quarto Piano degli Interventi – Prima fase "Istituzione RECRED" adottato con D.C.C. n. 82 del 30.12.2022.
- PI – Quarto Piano degli Interventi – Seconda fase "Variante n. 1" adottato con D.C.C. n. 83 del 30.12.2022.

Premesso altresì che:

- in sede di 1^a fase del Primo Piano degli Interventi è stata accolta parzialmente l'istanza di cui alla Manifestazione di interesse n. 5 formulata con prot. 84 del 03.01.2014, di inserimento di una nuova area di espansione residenziale in loc. Fenili, Foglio 23, mappale 254, di superficie catastale pari a mq 4.123,00;
- la Scheda della Manifestazione di interesse n. 5, inserita nella sopra menzionata 1^a fase del Primo PI approvata con DCC n. 80 del 27.11.2014 e assorbita e inclusa nella 3^a fase del Primo PI approvata con DCC n. 44 del 28.05.2015, ha previsto di classificare come *Zona C2e - Residenziale di espansione* l'area del Foglio 23, mappale 254, attribuendo alla medesima l'indice di edificabilità massima territoriale pari a 0,6 mc/mq, per complessivi mc 2.474,00 residenziali, da attuarsi tramite PUA - Piano Urbanistico Attuativo, prevedendo altresì il versamento del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 di euro 74.220,00;

Premesso inoltre che:

- con nota prot. 26154 del 07.12.2019, ad integrazione della nota del 02.09.2019, i soggetti titolari della manifestazione n.5 hanno richiesto la proroga del termine quinquennale di validità delle previsioni urbanistiche relative all'area censita al Foglio 23, mappale 254;
- con DCC n. 31 del 06.08.2020 è stata concessa proroga del termine quinquennale di validità dell'area soggetta a strumento attuativo sita in loc. Fenili censita al foglio 23, particella n. 254;

DATO ATTO che:

- come da delibera di approvazione n.13 del 20.04.2017 del PI n.2 gli schemi di accordo approvati contengono i parametri urbanistici vincolanti, che integrano la normativa delle ZTO a cui si riferiscono, e contengono altresì l'impegno da parte dei proponenti a corrispondere al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 così come determinato a fronte della nuova volumetria concessa, e che dovrà essere assolto con le modalità che l'Amministrazione stabilirà, anche in combinazione delle varie fattispecie di seguito elencate, ovvero mediante cessione di aree, esecuzione di opere di urbanizzazione diverse da quelle primarie e secondarie afferenti al PUA- Piano Urbanistico Attuativo, o mediante versamento del corrispettivo sull'apposito capitolo di bilancio, eventualmente rateizzato;
- gli schemi di accordo approvati con DCC n.13 del 20.04.2017, debbano essere integrati con specifico articolo che disciplini l'eventuale trasferimento a terzi delle aree oggetto di Accordo, precisando che in caso di alienazione, parziale o totale di tali aree, nei relativi atti di trasferimento dovrà essere espressamente previsto che gli obblighi assunti dai proponenti con l'Accordo si trasferiscono agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- come si evince dalla Relazione tecnica allegata alla delibera di approvazione del PI n.2 la quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fanno riferimento al capitolo "Verifica dei valori perequativi" contenuto nella relazione che forma parte integrante del PI: - Interventi di nuova edificazione e per cui per gli interventi di tipo residenziale il corrispondente valore della

perequazione è pari ad 30€/mc di volume edificabile;

CONSIDERATO che:

- i contenuti, di cui alla manifestazione d'interesse n. 5 acquisita al prot. n. 84 del 03.01.2014 di cui al Foglio 23, mappale 254, riportavano la richiesta di "*Inserimento di nuova area edificabile a destinazione residenziale*" indicando una superficie interessata dall'intervento pari a mq 4.123,00 per un volume pari a mc 4.123,00 prevedendone l'attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo;
- Il tipo di intervento veniva accolto parzialmente nella medesima schedatura per un volume pari a mc 2.474,00 (indice pari a 0,6 mc/mq) e la corresponsione di un contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 applicando un importo di euro 30,00/mc alla cubatura assegnata pari ad € 74.220,00 (30€/mc), che dovrà essere corrisposto prima dell'approvazione del presente Piano urbanistico attuativo;

CONSIDERATO inoltre che:

- nel frattempo sono intervenute modifiche alla proprietà del lotto, identificato catastalmente al Foglio 23 mappale 254, per cui i soggetti originari richiedenti della trasformazione della destinazione del terreno da agricolo a residenziale, hanno venduto alla società Luides S.r.l., con sede in via Guglielmo Oberdan n. 140, 25128 Brescia (BS), PI 02710110988;
- ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, a fronte del cambio di destinazione di zona da E – Agricola a C2e – Residenziale di espansione i proponenti erano originariamente tenuti a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario determinato in euro 74.220,00;
- già con DCC n. 80 del 27.11.2014 di approvazione della 1^a fase del Primo Piano degli Interventi è stata trasformata l'area di cui al Foglio 23 mappale 254 da agricola a C2e – Residenziale di espansione, e in forza della proroga concessa con DCC n. 31 del 06.08.2020, tale area viene confermata nel Terzo Piano degli Interventi, approvato con DCC n. 14 del 30.03.2021, come area C2e – Residenziale di espansione con obbligo di strumento attuativo;

VISTA :

l'istanza di autorizzazione all'attuazione del P.U.A. denominato "Fenili" registrata con numero di P.E. 17904 pervenuta al SUAP prot. n. 02710110988-28122022-0934 del 30.12.2022 ed acquisita in atti al prot. 6 del 02 gennaio 2023, di cui all'avvio del procedimento del 10.01.2023, e viste le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. SUAP n. 0153580 e 0153658 del 28.03.2023, con prot. SUAP n. 0217973 in data 04.05.2023 e prot. SUAP n. 0235183 in data 12.05.2023, finalizzate alla realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità edilizia per complessivi mc 2.473,80 in loc. Fenili, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 23, mappale 254 e formulata dalla seguente società proponente, proprietaria del terreno:

- LUIDES SRL, con sede in via Guglielmo Oberdan n. 140, 25128 Brescia (BS), PI 02710110988;

DATO ATTO che:

- l'ambito oggetto di PUA costituisce ampliamento delle esistenti zone residenziali, in quanto inserito nel vigente PI n.3 come "zona C2 e", caratterizzato da un basso indice di edificabilità territoriale (0,6 mc/mq);
- l'area è compresa dal PTCP tra le aree di connessione naturalistica ed è normata dalla parte terza "*Sistema Ambientale, Titolo1 Rete ecologica*", art. 48 Attuazione della rete ecologica per cui si prevede la pianificazione degli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensano le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete specificando al comma 3 che "*le nuove attività previste all'interno della rete ecologica, con l'esclusione dei siti Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 375/97 e ss.mm.ii, sono consentite previa la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete*";
- l'ambito oggetto di PUA ricade nell'ambito delle aree idonee come indicato nella Tavola 3 del PAT "Carta delle fragilità";
- l'ambito oggetto di piano attuativo residenziale della superficie catastale di un fondo pari mq 4.123 si colloca, in base alla previsione del vigente Piano degli Interventi n.3, in ZTO di tipo C2e, con indice territoriale pari a mc/mq 0,60;
- l'art. 72 delle NTO del PI, ha recepito e normato la Rete ecologica contenuta nel PTRC, inserendo

l'obbligo di adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'adeguata quantificazione di aree alberate, da determinarsi attraverso l'Indice di Riequilibrio ecologico definito come segue:[...] *nello specifico caso di aree assoggettate a PUA o altro strumento attuativo, l'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;*

VISTI gli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell' Arch. Enrico Massagrande, tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, acquisiti agli atti con P.E. 17904 pervenuta al SUAP prot. n. 02710110988-28122022-0934 del 30.12.2022 ed acquisita in atti al prot. 6 del 02 gennaio 2023, di cui all'avvio del procedimento del 10.01.2023, e viste le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. SUAP n. 0153580 e 0153658 del 28.03.2023, con prot. SUAP n. 0217973 in data 04.05.2023 e prot. SUAP n. 0235183 in data 12.05.2023, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia geologica, idrogeologica e sismica, Dr. Geol. Mario Michele Gruzzoli e Dott. Geol. Mauro Mancini (Relazione geologica e geotecnica, relazione idrogeologica, relazione di compatibilità idraulica, relazione tecnica relativa alla gestione delle terre e rocce da scavo) e integrati con prescrizioni degli enti coinvolti nell'espressione del parere di competenza:

E00 - Schema convenzione agg.12_05_2023
E01 - Norme Tecniche Attuative agg.12_05_2023
E02 - Prontuario per la mitigazione ambientale 15032023
E03 - Relazione tecnica agg.12_05_2023
E04 - Documentazione fotografica 28032023
E05 - LUIDES S.R.L. - STIMA DEI LAVORI agg.12_05_2023
E06 - Geologica Sismica Geotecnica
E07 - Idrogeologica
E08 - Idraulica
E09 - Terre da scavo
E10 - Dichiarazione di non VINCA agg.12_05_2023

TAVOLA 01 - INQUADRAMENTO GENERALE
TAVOLA 02 - STATO DI FATTO - RILIEVO
TAVOLA 03 - STATO DI PROGETTO
TAVOLA 03.1 - STATO DI PROGETTO 1.200
TAVOLA 03.2 - AREE IN CESSIONE 1.200
TAVOLA 04 - SOTTOSERVIZI - RETE ACQUEDOTTO AGS S.P.A.
TAVOLA 04.1 - SOTTOSERVIZI - PERMEABILITA' SUPERFICI
TAVOLA 04.2 - SOTTOSERVIZI - RETE ACQUE BIANCHE
TAVOLA 05 - SOTTOSERVIZI - RETE ELETTRICA
TAVOLA 05.1 - SOTTOSERVIZI - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAVOLA 06 - SOTTOSERVIZI - RETE GAS GEI S.P.A.
TAVOLA 07 - SOTTOSERVIZI - RETE TLC TIM

VISTI i pareri acquisiti, anche con prescrizioni, degli Enti gestori di reti di sotto servizi, degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente ha provveduto all'adeguamento conformando gli elaborati con le varie integrazioni depositate:

- GEI S.p.A. Prot. 08/2023 del 11.01.2023;
- Tim prot.n. PNL17402965 del 17.03.2023;
- E-distribuzione specifica tecnica del 24.03.2023;
- E-distribuzione S.p.A. n. 0309817 del 17.03.2023;
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 125 del 10.01.2023;

CONSIDERATO che:

nei pareri degli enti preposti alle reti tecnologiche, 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;

ATTESO:

- di riportare nella convenzione da sottoscrivere per l'attuazione del PUA, le prescrizioni dettate dagli enti

preposti all'espressione dei pareri vincolanti;

- che lo schema di convenzione è stato integrato con le prescrizioni dei pareri di competenza degli Enti interpellati;

VISTO il parere favorevole del Settore Urbanistica – Edilizia privata di cui al prot.n 11868 del 22.05.2023;

RITENUTO opportuno acquisire, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il parere del Responsabile del Settore Lavori Pubblici – Servizi – Manutenzioni con eventuali prescrizioni in esso contenute, alle quali i lottizzanti si dovranno adeguare;

RITENUTO opportuno che il Comando di Polizia Locale esprima, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il proprio parere in merito ai passi carrai ed alla segnaletica stradale orizzontale e verticale;

VALUTATA l'opportunità che il Servizio Manutenzioni del Comune e il Comando di Polizia Locale esprimano il proprio parere prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle realizzazione delle opere di urbanizzazione, affinché il progetto recepisca le modifiche richieste, e possa essere valutata compiutamente la loro rispondenza ai parametri di prezzo, quantitativi e qualitativi, alla viabilità, agli accessi, alla segnaletica stradale, posto che l'Amministrazione comunale dovrà farsi carico della loro manutenzione una volta che le medesime saranno cedute al Comune;

CONSIDERATO che:

- come dichiarato negli elaborati E01 – Norme Tecniche Attuative e Tavola 03.2 – Planimetria con schema delle aree in cessione” la superficie d'ambito comprensiva dell'area in cessione è pari a mq 788,00 mentre la superficie territoriale individuabile all'interno del perimetro del Pua di intervento è pari a mq 4.123,00;
- a seguito dell'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale della ZTO C2e di 0,60 mc/mq, la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento è pari a mc 2473,80 corrispondente a n. 17 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 2.473,80 a cui corrispondono i sopra citati 17 abitanti insediabili, è pari a mq 518,50 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 dagli elaborati sopraccitati, 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 204,00	Mq 266,70	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 85,00	Mq 100,00	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 229,50	Mq 231,00	///
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	Mq 518,50	Mq 597,70	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 127.208,75 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;
- Considerato che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 127.208,75 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].*”;

- Considerato altresì che la quantità di standard pari a 13,5 mq/ab stabilita dal Terzo Piano degli Interventi (che peraltro prevede una quantità di dotazione di aree per servizi maggiore di 30,5 mq/ab), applicata allo specifico PUA oggetto della presente deliberazione, può essere assimilata al verde attrezzato primario funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, non possiede 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;
- Ritenuto per quanto sopra che, in analogia con le previste opere di urbanizzazione primaria del PUA in questione, anche la realizzazione del verde attrezzato determinato nella misura di 13,5 mq/ab e del verde dovuto quale contributo straordinario non siano soggetti alla disciplina in materia di appalti pubblici;
- Considerato che per il procedimento di formazione del PUA “Fenili”, approvato in forza del Primo Piano degli Interventi – Prima Fase di cui alla DCC n. 80/2014, non è stato inserito nel calcolo del consumo di suolo di cui alla Tavola 4bis – Ambiti urbanizzazione consolidata e pertanto a seguito dell'approvazione dovrà essere inserito andando a sottrarre la superficie del PUA dal residuo della SAU trasformabile;
- 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 IMU” attualmente vigente per le zone “C2e” non urbanizzate;

VISTO che il P.U.A. residenziale denominato “Fenili”, risulta correttamente dimensionato ed è conforme ai piani urbanistici generali vigenti e non contrasta con quelli adottati;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito del PUA “Fenili” verrà assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del PUA di alberi in numero pari a 26 su 84 previsti, mentre i restanti 58 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 € 2.556,64, e che tale importo sarà corrisposto dai proponenti in sede di stipula di convenzione;

DATO ATTO che:

- il soggetto proponente deve predisporre tutta la documentazione necessaria affinché in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA venga inviata in regione la SFA in relazione alla DGR n.61 del 21 gennaio 2020 in funzione dell'esclusione della procedura di Vas di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e alla DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 sarà interrotto;
- che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

DATO ATTO che prima dell'approvazione del PUA, lo stesso debba essere assoggettato al parere di compatibilità sismica del Genio Civile, mediante attestazione, redatta da tecnico abilitato, che certifichi l'effettiva esistenza degli studi sismici come richiesto dalla DGR 1381/2021, così come esplicitato nei chiarimenti della Regione Veneto di cui alla comunicazione prot. n. 71886 del 16.02.2022;

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

VISTO il D.Lgs 18 agosto 2000, n 267;

DELIBERA

Deliberazione n. 71 del 25/05/2023 - 7

1. Le premesse formano parte integrante della presente deliberazione.

2. Di adottare, ai sensi dell'articolo 20 della L.R.V. n. 11/2004, il PUA residenziale "Fenili" come descritto negli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell' Arch. Enrico Massagrande tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, acquisiti agli atti con P.E. 17904 pervenuta al SUAP prot. n. 02710110988-28122022-0934 del 30.12.2022 ed acquisita in atti al prot. 6 del 02 gennaio 2023, di cui all'avvio del procedimento del 10.01.2023, e viste le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. SUAP n. 0153580 e 0153658 del 28.03.2023, con prot. SUAP n. 0217973 in data 04.05.2023 e prot. SUAP n. 0235183 in data 12.05.2023, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia geologica, idrogeologica e sismica, Dr. Geol. Mario Michele Gruzzoli e Dott. Geol. Mauro Mancini (Relazione geologica e geotecnica, relazione idrogeologica, relazione di compatibilità idraulica, relazione tecnica relativa alla gestione delle terre e rocce da scavo) e integrati con prescrizioni degli enti coinvolti nell'espressione del parere di competenza:

E00 - Schema convenzione agg.12_05_2023
E01 - Norme Tecniche Attuative agg.12_05_2023
E02 - Prontuario per la mitigazione ambientale 15032023
E03 - Relazione tecnica agg.12_05_2023
E04 - Documentazione fotografica 28032023
E05 - LUIDES S.R.L. - STIMA DEI LAVORI agg.12_05_2023
E06 - Geologica Sismica Geotecnica
E07 - Idrogeologica
E08 - Idraulica
E09 - Terre da scavo
E10 - Dichiarazione di non VINCA agg.12_05_2023

TAVOLA 01 - INQUADRAMENTO GENERALE
TAVOLA 02 - STATO DI FATTO - RILIEVO
TAVOLA 03 - STATO DI PROGETTO
TAVOLA 03.1 - STATO DI PROGETTO 1.200
TAVOLA 03.2 - AREE IN CESSIONE 1.200
TAVOLA 04 - SOTTOSERVIZI - RETE ACQUEDOTTO AGS S.P.A.
TAVOLA 04.1 - SOTTOSERVIZI - PERMEABILITA' SUPERFICI
TAVOLA 04.2 - SOTTOSERVIZI - RETE ACQUE BIANCHE
TAVOLA 05 - SOTTOSERVIZI - RETE ELETTRICA
TAVOLA 05.1 - SOTTOSERVIZI - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
TAVOLA 06 - SOTTOSERVIZI - RETE GAS GEI S.P.A.
TAVOLA 07 - SOTTOSERVIZI - RETE TLC TIM;

3. Di stabilire che l'attuazione del PUA è subordinata all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti, degli Enti gestori di reti di sotto servizi e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente ha provveduto all'adeguamento conformando gli elaborati con integrazione depositate e quivi elencati:

- GEI S.p.A. Prot. 08/2023 del 11.01.2023;
- Tim prot.n. PNL17402965 del 17.03.2023;
- E-distribuzione specifica tecnica del 24.03.2023;
- E-distribuzione S.p.A. n. 0309817 del 17.03.2023;
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 125 del 10.01.2023;

4. Di stabilire che venga acquisito prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il parere del Responsabile del Settore Lavori Pubblici – Servizi – Manutenzioni con eventuali prescrizioni in esso contenute, alle quali i lottizzanti si dovranno adeguare;

5. Di stabilire che venga acquisito, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il parere del Comando di Polizia Locale in merito ai passi carrai ed alla segnaletica stradale orizzontale e verticale;

6. Di stabilire che il Servizio Manutenzioni del Comune e il Comando di Polizia Locale esprimano il proprio parere prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, affinché il progetto recepisca le modifiche richieste, e possa essere valutata compiutamente la loro rispondenza ai parametri di prezzo, quantitativi e qualitativi, alla viabilità, agli accessi, alla segnaletica

stradale, posto che l'Amministrazione comunale dovrà farsi carico della loro manutenzione una volta che le medesime saranno cedute al Comune;

7. Di dare atto che la superficie dell'area in cessione è pari a mq 788,00 mentre la superficie territoriale individuabile all'interno del perimetro del PUA di intervento è pari a mq 4.123,00, la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento è pari a mc 2.473,80 corrispondente a n. 17 abitanti insediabili (150 mc/abitante), la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a mq 518,50 ovvero mq/ab 30,5;

8. Di dare atto che 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 e per le quali non si prevede monetizzazione e viene determinata come segue:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 204,00	Mq 266,70	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 85,00	Mq 100,00	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 229,50	Mq 231,00	///
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	Mq 518,50	Mq 597,70	0,00

9. Di dare atto che il P.U.A. prevede la cessione gratuita al Comune di strade (comprehensive 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 127.208,75 al netto di IVA, come da computo metrico allegato, importo che verrà scomputato in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati ai sensi delle vigenti normative e che per tale importo i lavori non sono soggetti 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;

10. Di dare atto che la quantità di standard pari a 13,5 mq/ab stabilita dal Terzo Piano degli Interventi (che peraltro prevede una quantità di dotazione di aree per servizi maggiore di 30,5 mq/ab), applicata allo specifico PUA oggetto della presente deliberazione, può essere assimilata al verde attrezzato primario funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, non possiede 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;

11. Di dare atto, in analogia con le previste opere di urbanizzazione primaria del PUA in questione, anche la realizzazione del verde attrezzato determinato nella misura di 13,5 mq/ab e del verde dovuto quale contributo straordinario non siano soggetti alla disciplina in materia di appalti pubblici;

12. Di dare atto che le aree di urbanizzazione primaria reperite in loco e indicate nella tabella di cui sopra, verranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle opere su di esse realizzate, secondo le modalità contenute nella citata convenzione urbanistica;

13. Di dare atto che 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 IMU" attualmente vigente per le zone "C2e" non urbanizzate.

14. Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula dell'accordo di pianificazione relativo al Primo Piano degli Interventi, ai sensi degli artt. 6 e 17, comma 4, della LR n. 11/2004, con corresponsione, prima dell'approvazione, dell'importo perequativo calcolato per la trasformazione di cui alla Manifestazione n. 5 pari ad € 74.220,00 (30€/mc);

15. Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della convenzione, di cui allo schema adottato, per l'attuazione del PUA denominato "Fenili", autorizzando fin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie, demandando con successivo atto precedente alla sottoscrizione della convenzione, l'integrazione della stessa con l'eventuale indicazione di opere pubbliche da realizzarsi da parte delle ditte proponenti le cui spese saranno poste in detrazione dal contributo straordinario dovuto a titolo di compensazione;

16. Di 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 "Fenili" verrà assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del PUA di alberi in numero pari a 26 su 84 previsti, mentre i restanti 58 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 € 2.556,64, e che tale importo sarà corrisposto dai proponenti in sede di stipula di convenzione;

17. Di stabilire che il soggetto proponente deve predisporre tutta la documentazione necessaria affinché in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA venga inviata in regione la SFA in relazione alla DGR n.61 del 21 gennaio 2020 in funzione dell'esclusione della procedura di Vas di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e alla DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013;

18. Di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 sarà interrotto;

19. Di stabilire che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA;

20. Di stabilire che prima dell'approvazione del PUA, lo stesso debba essere assoggettato al parere di compatibilità sismica del Genio Civile, mediante attestazione, redatta da tecnico abilitato, che certifichi l'effettiva esistenza degli studi sismici come richiesto dalla DGR 1381/2021, così come esplicitato nei chiarimenti della Regione Veneto di cui alla comunicazione prot. n. 71886 del 16.02.2022;

21. Di dare atto che in sede di 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;

22. Di stabilire che ogni spesa inerente e conseguente al presente atto sarà a totale carico della società proponente;

23. Di stabilire, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge regionale n. 11/2004, che il Piano viene depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;

24. Di incaricare il Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata 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;

25. Di incaricare il Responsabile dell'Area Urbanistica – Edilizia privata di pubblicare tutti gli atti, di cui al presente strumento urbanistico, nell'area Amministrazione Trasparente, ai sensi dell'art. 39, comma 1 del D.Lgs. 33/2013 e succ. mod.;

26. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.0.2000, n. 267, così da accelerare i tempi per l'adozione dei provvedimenti definitivi.



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



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2023 / 912

Unità Proponente: AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: PUA "FENILI" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "FENILI". DITTA: LUIDES SRL - P.E.17904.

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 25/05/2023

IL RESPONSABILE DELL'AREA
MANAUZZI GIOVANNI
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2023 / 912

Unità Proponente: AREA URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: PUA "FENILI" - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "FENILI". DITTA: LUIDES SRL - P.E.17904.

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 25/05/2023

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
FREDDO LEDA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)