



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 83 DEL 13/05/2021**

**OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "DALMOLIN COSTANTE". DITTA: DALMOLIN SILVANA, SYMFYO S.R.L.S. - P.E.16323**

L'anno duemilaventuno addì tredici del mese di maggio 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;
- D.C.C. n.14 del 30/03/2021 è stato approvato il Terzo Piano degli Interventi;

### PREMESSO altresì che:

- in sede di approvazione del Secondo Piano degli Interventi sopra menzionato, è stato approvato l'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, relativo alla Scheda n. 121, acquisita al prot. 8197 del 12.04.2017, il cui schema trasmesso e sottoscritto dai soggetti proponenti Dalmolin Silvana ed Edilpiù Valeggio srl, è relativo ad un'area di espansione edilizia residenziale di circa mq 10.656, ubicata in via Isonzo, classificata come ZONA "C2f" e censita catastalmente al Foglio 36 mapp. 1060 e m.n. 1101;
- tale accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede, contiene i parametri urbanistici vincolanti, che integrano la normativa della ZTO a cui si riferisce, e contiene altresì l'impegno da parte dei proponenti a corrispondere al Comune il contributo straordinariato di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 così come determinato a fronte della nuova volumetria concessa, secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione, 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;
- in sede di approvazione del Secondo PI il Consiglio Comunale ha dato atto che lo schema di Accordo sopra citato dovrà essere integrato 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 di pianificazione si trasferiscono anche 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;

- 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 C2f – Residenziale di espansione, i proponenti sono tenuti a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario determinato in euro 255.750,00 (duecentocinquantacinquemilasettecentocinquanta/00);
- a seguito di richiesta di proroga formulata da Dalmolin Silvana e Edilpiù Valeggio srl pervenuta con prot. 8467 del 18.04.2018 per trattative di compravendita di parte dell'area di espansione residenziale si demandava la sottoscrizione dell'atto successivamente al preliminare di compravendita e successivo atto stipulato in data data 20.04.2018 e registrato a Verona al n°8156 Serie 1T, con la quale la ditta SYMFYO S.r.l.s. acquistava la proprietà della EDIL PIÙ VALEGGIO SRL;
- che con atto del Notaio dott. Paolo Grimaldi rep. 1115, racc. 885 del 20.04.2018 registrato a Verona 1 il 24.04.2018 al n. 8156, Serie 1T, e trascritto a Verona il 26.04.2018, r.g n. 16096 e r.p. 11132, la società Edil Più Valeggio s.r.l vendeva alla società Symfyo Società a Responsabilità limitata semplificata l'immobile censito al Foglio 36, mappale 1060;
- con Delibera della Giunta Comunale n. 57 in data 09.04.2019 veniva approvata la stipula dell'accordo tra l'amministrazione e i proponenti per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione mediante monetizzazione del contributo straordinario in euro 255.750,00 come da richiesta dei proprietari;
- come già ammesso dall'accordo sottoscritto dalle parti ed in linea con il perseguimento degli obiettivi istituzionali dell'Ente, in luogo dell'esecuzione di opere di urbanizzazione, il Comune accettava la proposta formulata dai proponenti Dalmolin Silvana e Symfyo s.r.l.s. con nota prot. 21849 dell'11.10.2018, ovvero la corresponsione dell'importo de euro 255.750,00 quale contributo straordinario dovuto ai fini della sottoscrizione notarile dell'Accordo di pianificazione, ritenendo che l'utilizzo in autonomia di tale contributo fosse più coerente con la specifica programmazione comunale e con le esigenze dell'Amministrazione;
- l'accordo sottoscritto dall'architetto Anna Grazi, in qualità di rappresentante legale del Comune di Valeggio sul Mincio, e i promotori del PUA, Dalmolin Silvana e Symfyo Srls rappresentata da Gelmetti Franca, è stato stipulato in data 04.04.2019 presso lo studio del Notaio Angelo Federici;

**VISTA** l'istanza di autorizzazione all'attuazione del P.U.A. denominato "Dalmolin Costante" registrata con numero di P.E. 16323 acquisita in atti al prot. 1707 del 23 gennaio 2020, e successivamente integrata con gli elaborati acquisiti in atti al prot.n. 14348 del 24.07.2020, finalizzata alla realizzazione di un insediamento residenziale di complessivi mc 8.525,00 in una traversa di Via Giovanni Beltrame, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 36 , mappali n. 1101, 1060 e formulata dai seguenti proponenti:

- DALMOLIN SILVANA, nata a Valeggio sul Mincio (Vr) il xx.xx.xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietaria del mappale 1101;
- SYMFYO srls, con sede in Monzambano (MN), Via Europa n.29, p.iva n.xxxxxxxxxxxxxx , in qualità di proprietaria del mappale 1060;

**PREMESSO inoltre che:**

- l'ambito oggetto di PUA costituisce ampliamento delle esistenti zone residenziali, in quanto inserito nel vigente PI n.2 come "zona C2 f" quale attuazione conformativa delle linee di indirizzo del P.A.T. vigente che qualificano l'ambito come "Ambito vocato all'espansione residenziale".
- l'ambito oggetto di PUA ricade nell'ambito delle linee preferenziali di sviluppo insediativo come indicato nella Tavola 4 del PAT "Carta delle trasformabilità";
- l'ambito oggetto di piano attuativo residenziale della superficie di mq 10.656,00 si colloca, in base al previgente Piano degli Interventi n.2, in ZTO di tipo C2f, con indice territoriale pari a mc/mq 0,80, confermata nell'approvato Terzo piano degli Interventi, e rilevato altresì che tale area è ubicata in ambito che la Carta delle Trasformabilità del P.A.T. vigente colloca nell'*A.T.O. n. 1 – Valeggio e Borghetto*, in zona di "Urbanizzazione consolidata residenziale ed altro";
- l'art. 72 delle NTO del previgente Secondo PI, e analogamente l'art 72 del vigente Terzo piano degli Interventi, 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'idonea 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 Nel caso non sia possibile individuare gli ambiti di compensazione è ammessa la monetizzazione. Il valore per la piantumazione è pari a € 44.08 a pianta. Il costo tiene conto non solo del costo della pianta ma di tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni."*

- l'Indice di riequilibrio ecologico (IRE) da applicare all'ambito oggetto di PUA è il seguente:  
- destinazione residenziale: mc 8.525 con copertura pari a mq1.839,89 pari al 30% della superficie fondiaria (lotti) e quindi IRE relativo a mq 1.839,89 di superficie coperta ammissibile pari a 184 alberi.

**DATO ATTO che:**

- il Pua in oggetto è stato adottato con Delibera di Giunta Comunale.n.191 del 27 ottobre 2020 ai sensi dell'art.20 comma 3 della L.11/2004 insieme agli elaborati tecnici e grafici a firma del progettista Arch. Martinelli Rizzieri Alfonso acquisiti agli atti della P.E. n.16323 con prot.n. 1707 del 23 gennaio 2020, e successivamente integrati e acquisiti in atti al prot.n. 14348 del 24.07.2020, oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatti da tecnico abilitato in materia di geologia e idraulica;
- con medesima D.G 191-2020 sono stati adottati gli elaborati tecnici e grafici e di seguito elencati, a firma dell'arch. Alfonso Martinelli Rizzieri tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, acquisiti agli atti con P.E. prot. n.1707 del 22.01.2020, successivamente integrati con prot. n. 14348 del 24.07.2020, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia di geologia, idraulica e ambiente, Dr. Geol. Cristiano Tosi (Relazione geologica, geotecnica e valutazione di compatibilità idraulica), Ing. Davide Ballin e Ing. Tommaso Tosi (relazione idraulica);
  - D.01 Elenco elaborati
  - R.02 Relazione tecnico illustrativa
  - R.03 Relazione Geologica e Geotecnica
  - R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica
  - T.05 Inquadramento Urbanistico
  - T.06 Rilievo topografico
  - T.07 Dati stereometrici, dimensionamento, riequilibrio ecologico;
  - T.08 Masterplan di progetto
  - T.09 Area verde - materiali – riequilibrio ecologico
  - T.10 Segnaletica stradale
  - T.11 Rete fognatura
  - T.12 Rete acque meteoriche
  - T.13 Rete idrica
  - T.14 Rete gas metano
  - T.15 Rete enel
  - T.16 Rete elecom
  - T.17 Rete illuminazione pubblica
  - D.18 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi
  - D.19 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche: AGS, GEI, TIM, ENEL, CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE, POLIZIA LOCALE;
  - D.20 Norme di attuazione PUA
  - D.21 Capitolato speciale d'appalto
  - D.22 Computo metrico estimativo
  - D.23 Schema di Convenzione
  - Verifica di congruenza della superficie/perimetrazione ambito d'intervento
- **che son stati acquisiti** i seguenti pareri, anche con prescrizioni, degli Enti gestori di reti di sotto servizi, del Consorzio di Bonifica Veronese e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente si dovrà adeguare, nello specifico:
  - Parere GEI S.p.A. Prot. 180/2019 del 27.07.2019
  - Parere Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9481 del 17.12.2019
  - Parere Tim S.p.A. prot PNL077312 del 26.11.2019
  - Parere E-distribuzione S.p.A. prot. 247708935 del 19.11.2019
  - Parere Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-1702 del 30.01.2020;
  - Parere Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-1998 del 05.02.2020;
  - Parere Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 12418 del 24.07.2020;
  - in atti del Settore Urbanistica – Edilizia privata del 28.09.2020;
  - in atti del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del 20.10.2020;
  - Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 19524 del 08.10.2020;

**VERIFICATO**, come già in sede di adozione, che:

- come dimostrato nell'allegato "Verifica Superficie/ Perimetro Ambito" la superficie territoriale reale di intervento è pari a mq 10.656,00;
- 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 8.524,83 corrispondente a n. 57 abitanti insediabili (150 mc/abitante);
- ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali, degli strumenti urbanistici generali vigenti ed in fase di approvazione, 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 8.524,83 a cui corrispondono i sopra citati 57 abitanti insediabili, è pari a mq 1.738,5 ovvero mq/ab 30,5;
- il P.U.A. adottato prevedeva una dotazione di standard reperiti nell'ambito di intervento (aree per opere di urbanizzazione primaria) inferiore, complessivamente, rispetto alla prevista dotazione minima, come risulta dalla TAV.07, in quanto una quota parte destinata alle dotazioni diverse e corrispondenti a mq 251,56 si richiede venga monetizzata;
- la dotazione di aree a standard pari a mq/ab 30,50 in parte reperite in loco, in parte proposte in monetizzazione, veniva determinata come segue:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 681,99	Mq 735,17	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 284,16	Mq 284,16	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 767,23	Mq 515,67	Mq 251,56
<b>TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5</b>	<b>Mq 1.733,38</b>	<b>Mq 1535,00</b>	<b>Mq 251,56</b>

- il P.U.A. prevede la cessione gratuita al Comune di strade (comprendenti 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 euro 466.592,06 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 ;
- 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;
- di dare atto che il contributo straordinario pari ad euro 255.750,00 ai fini dell'Accordo di pianificazione stipulato in data 04.04.2019 presso lo studio del Notaio Angelo Federici per la trasformazione urbanistica poi consolidata è stato sottoscritto dall'architetto Anna Grazi, in qualità di rappresentante legale del Comune di Valeggio sul Mincio, e dai promotori del PUA, Dalmolin Silvana e Symfyo Srls rappresentata da Gelmetti Franca, è stato accertato sul cap.450010/2 del bilancio 2019 e versato dai soggetti attuatori alla tesoreria comunale di Valeggio sul Mincio;
- ai sensi dell'art 72 delle NTO del Terzo Piano degli Interventi l'Indice di riequilibrio ecologico (IRE) veniva assolto con la previsione di messa a dimora di 76 alberi e la monetizzazione di 108 alberi.
- l'importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 466.592,06 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].";
- che il P.U.A. residenziale denominato "Dalmolin Costante", con le modifiche e le monetizzazioni come previste in sede di adozione, risultava correttamente dimensionato in termini di aree per urbanizzazione primaria, e conforme ai piani urbanistici generali vigenti, non contrastava con quelli adottati e non contrasta con quelli approvati ed ad oggi vigenti;

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

**RICHIAMATO** l'art. 20 della citata L.R. 11 aprile 2004, n. 11 e s.m. e i. prevede quanto segue:

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 planovolumetriche, 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 con DG.n.191 del 27 ottobre 2020 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.16323 con prot.n. 1707 del 23 gennaio 2020, e successivamente integrati e acquisiti in atti al prot.n. 14348 del 24.07.2020, oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatti da tecnico abilitato in materia di geologia e idraulica, 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 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.22548 dal 06.11.2020 al 21.11.2020), sul sito istituzionale nella sezione Aree tematiche – Urbanistica, nella sezione Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio e mediante affissione di avvisi nell'ingresso accessibile al pubblico della sede municipale;

**DATO ATTO inoltre che:**

- in seguito all'adozione e trascorsi i dieci giorni dal deposito ed entro i termini previsti di 20 giorni, stabiliti dal 21 novembre 2020 all'11 dicembre 2020, il giorno 10.12.2020 con n. prot.24532 è stata depositata presso codesto Ente l'unica osservazione pervenuta entro i termini previsti dall'art.20 comma 5 della L.11 del 2004 tra la fase di adozione e approvazione, di cui alla dichiarazione in atti resa dal responsabile del settore edilizia ed urbanistica con prot.n° 25595 del 24 dicembre 2020;
- detta osservazione, presentata dagli stessi proponenti il Piano urbanistico in oggetto, tendente al soddisfacimento integrale degli standard urbanistici insieme alla modifica dell'accesso alla lottizzazione al fine di consentire l'introduzione di elementi migliorativi che quivi si elencano:
  - *l'eliminazione della doppia curva che determina pericolosi cambi di traiettoria oltre alla limitazione della visibilità delle strisce pedonali e dei veicoli in manovra nel parcheggio;*
  - *il maggiorato livello di sicurezza dell'attraversamento pedonale stesso in quanto, essendo arretrato dall'incrocio ne consente un'ottima visibilità da entrambi i lati;*
  - *l'introduzione di un marciapiede sul lato sud della strada di lottizzazione che consente di predisporre una continuità della viabilità pedonale futura;*
  - *l'incremento del numero di parcheggi in posizione facilmente accessibili anche da utenti estranei alla lottizzazione;*
  - *l'incremento della superficie a standard e la contestuale diminuzione dell'area adibita a sede stradale;*

**VERIFICATO che** gli standard vengono in questo modo integralmente reperiti e non monetizzati, anche per quanto attiene le aree destinate a dotazioni diverse, le quali risultano attrezzate e compiutamente utilizzate allo scopo essendo disegnate con soluzione di continuità con l'area verde della lottizzazione contigua denominata Borgo San Francesco, confermando al contempo che il P.U.A. residenziale in approvazione prevede la realizzazione di una cubatura complessiva di mc 8.525,00 a cui corrisponde la seguente dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria, oltre alle sedi stradali, marciapiedi, reti di sottoservizi (approvvigionamento idrico, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia, reti di smaltimento acque bianche e nere), all'arredo urbano e alla segnaletica stradale:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 681,99	Mq 744,56	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 284,16	Mq 285,00	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE	Mq 767,23	Mq 767,23	///

mq/ab 13,50			
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	<b>Mq 1.733,38</b>	<b>Mq 1.769,79</b>	///

**RILEVATO che** in seguito al deposito di detta osservazione:

- la Polizia locale ha reso in data 15.01.2021 con prot.n.1229/2021 parere endoprocedimentale sulla modifica planimetrica apportata con l'osservazione, e atteso che dovrà essere considerato quanto riportato nel riscontro della stessa polizia locale dell'11.10.2020 con prot.19524/2020 in riferimento alle norme sulla circolazione stradale di cui alla direttiva ministeriale del 27.04.2006 prot.n.777 paragrafo 5, e quivi integralmente riportata:  
*" in riscontro alla richiesta.....di un nuovo parere endoprocedimentale di modifica al progetto originario relativo alla viabilità nella nuova lottizzazione residenziale denominata "DalMolinCostante", consultato il progetto modificato, per quanto di competenza della Polizia locale si esprime parere favorevole preventivando che dovrà essere compiutamente definita la segnaletica orizzontale e verticale che risulta essere non segnata sul progetto visionato (ad esempio il dare precedenza dal parcheggio interno e altro)."*
- il Responsabile del Settore Lavori pubblici in data 20.01.2021 con prot.n. 1534 ha reso parere sulla proposta di modifica planimetrica resa con l'osservazione del 10.12.2020 con n. prot.24532 e che quivi integralmente si riporta.  
*"esaminato l'elaborato planimetrico e le argomentazioni riportate nell'osservazione stessa si ritiene la proposta migliorativa quanto a numero di parcheggi e collegamenti pedonali con la viabilità di via Beltrame quindi un miglioramento dell'accessibilità; inoltre l'aspetto planimetrico dell'ingresso della lottizzazione risulta piu' razionale ed armonico. Si esprime pertanto parere favorevole alla proposta contenuta nell'osservazione, con le seguenti prescrizioni:  
- fatto salvo il parere della polizia Locale in merito alla sicurezza della circolazione stradale;  
- rimane la prescrizione di prevedere corpi illuminanti Led emittenti luce calda (3000K)."*
- il Responsabile del settore edilizia ed Urbanistica con prot.n.1723 del 22.01.2021 ha reso parere favorevole ritenendo ammissibili le richieste di modifiche planimetriche dell'osservazione ed in forza della stessa ha richiesto, oltre alle integrazioni documentali, modifiche di adeguamento degli elaborati in ordine all'ammissibilità dell'osservazione tra i quali lo schema di convenzione oltre ad alcune prescrizioni che quivi si riportano :  
*"le aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viste le ridotte dimensione dell'ambito oggetto di PUA, siano vincolate permanentemente ad uso pubblico, con manutenzione a carico dei lottizzanti e dei successori ed aventi causa fino al termine del collaudo e cessione delle opere;*
- Prima dell'approvazione definitiva del Pua, o comunque in occasione del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione in cessione sarà necessario acquisire parere del Comando di Polizia Locale in merito alla collocazione ed alla tipologia della segnaletica orizzontale e verticale così come proposta sulla Tav.10 rev 1, e come già raccomandato dal Comandante di P.L. con nota prot.n.12418 del 30.05.2019 e riproposta in data 24.07.2020 e successivi pareri[...];

**RITENUTO** opportuno che il Comando di Polizia Municipale esprima, prima del rilascio dell'autorizzazione all'attuazione del Piano e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il proprio parere in merito alla segnaletica stradale orizzontale e verticale, atteso che in merito alla viabilità ed agli accessi si è già espresso con parere di cui al prot. 12418 del 24.07.2020 e prot. 19524 del 08.10.2020;

**CONSIDERATO che:**

- l'osservazione è stata depositata il giorno 10.12.2020 con n. prot.24532;
- il parere del responsabile del settore edilizia di cui al prot.1723 del 22.01.2021 oltre ai pareri del responsabile dei lavori pubblici di cui al prot.n.1534 del 20.01.2021 e della Polizia locale di cui al prot.n.1229 del 15.01.2021 sono stati trasmessi in data 25.01.2021 con prot n.1818 ai proprietari tramite il professionista incaricato entro i termini indicati ai sensi del combinato disposto dell'art.20 comma 3 e comma 7;
- contestualmente alla trasmissione di detti pareri, è stato comunicata la sospensione dei termini in forza dell'art.20 comma 4 del DPR 380/2004 per le necessarie modifiche di lieve entità rispetto al progetto originario sospendendo il decorso del termine per la proposta di provvedimento;
- con medesima nota di cui al prot n.1818 si disponeva l'integrazione documentale prima dell'approvazione del PUA relativa alla dichiarazione di necessità o non necessità vinca e del prontuario della mitigazione ambientale, contemplando il combinato disposto dell'art 20 comma 3, comma 5 e comma 7 in relazione all'interruzione dei termini per l'integrazione documentale, ed in relazione all'art.20 della L.11/2004 e ss.mm.ii., circa gli elaborati necessari per la presentazione di un Pua;
- le tavole di progetto dovevano essere adeguate prima dell'approvazione ai pareri quivi riportati sospendendo i termini del provvedimento, e contestualmente i termini del procedimento risultavano interrotti fino all'acquisizione delle integrazioni documentali richieste con decorrenza degli stessi a partire dalla data di ricezione della documentazione integrativa;

**CONSIDERATO inoltre che:**

- ai fini della Verifica di assoggettabilità a Vas con DGR 61/2020 e della *"Scheda per la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di piani e programmi, ai sensi della L.R. 11/2004, art. 4 comma 4 bis"*

approvata dalla Giunta regionale con medesima *nota di cui al prot n.1818* il proponente veniva invitato a provvedere all'invio della medesima presso la competente struttura regionale tra la fase di adozione e approvazione sulla base degli elaborati adottati, qualora l'osservazione non alterasse area e perimetro dell'intervento adottato;

- l'Ente preposto alle valutazioni ambientali si doveva esprimere entro il termine di 45 giorni dal ricevimento della VSFA;
- il proponente in seguito all'adozione, alla trasmissione dell'osservazione, ed al recepimento dei pareri dell'ente, verificato che le modifiche indotte dall'osservazione non alteravano l'area ed il perimetro dell'intervento adottato, il 24 gennaio 2021 trasmetteva all'ente preposto per le valutazioni di carattere ambientale, che acquisiva con prot.n.32233 la scheda facilitata per le valutazioni degli impatti significativi sull'ambiente, successivamente integrata e sostituita con prot.n.42405 del 29.01.2021;
- 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 è stato interrotto;
- i termini del procedimento venivano quindi interrotti fino all'acquisizione dei documenti integrativi non già nelle disponibilità dell'amministrazione ed i termini del provvedimento finale raddoppiati ai sensi del combinato disposto dell'art 20 comma 5 e comma 7 del DPR 380 e ss.mm.ii.

**VISTO che** le modifiche agli elaborati adottati e le integrazioni documentali, in riscontro ai pareri trasmessi ed in adeguamento ed in aggiornamento all'osservazione assentita con i pareri suddetti, sono state rese con prot.n.6062 in data 11 marzo 2021, atteso che gli elaborati già adottati non suscettibili di modifiche in seguito all'osservazione ed ai pareri resi dall'ente si intendono confermati nei contenuti, e quivi integralmente elencate:

- D.01 rev 02 Elenco elaborati
- R.02 rev.01 Relazione tecnico illustrativa- aggiornamento alle osservazioni
- R.03 Relazione Geologica e Geotecnica
- R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica
- T.05 rev 01 Inquadramento Urbanistico
- T.06 rev.02 Rilievo topografico
- T.07 rev.02 Dati stereometrici, dimensionamento, riequilibrio ecologico;
- T.08 rev.02 Masterplan di progetto
- T.09 rev.02 Area verde - materiali – riequilibrio ecologico
- T.10 rev.02 Segnaletica stradale
- T.11 rev.02 Rete fognatura
- T.12 rev.02 Rete acque meteoriche
- T.13 rev.02 Rete idrica
- T.14 rev.02 Rete gas metano
- T.15 rev.02 Rete enel
- T.16 rev.02 Rete elecom
- T.17 rev.02 Rete illuminazione pubblica
- D.18 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi
- D.19 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche integrazione con parere E-distribuzione S.p.A. prot. 2875403 del 10.02.2021 specifica tecnica
- D.20 rev.01 Norme di attuazione PUA- aggiornamento alle osservazioni
- D.21 rev.01 Capitolato speciale d'appalto
- D.22 rev.01 Computo metrico estimativo
- D.23 rev.01 Schema di Convenzione
- D.24 Dichiarazione di non necessità vinca:24\_VFSA\_dichiarazione allegato E DGR1400-2017 e relazione ambientale
- D.25 Prontuario di mitigazione ambientale

**CONSIDERATO che:**

- ai sensi dell'art. 72 delle vigenti NTO del Terzo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito del PUA "Dalmolin Costante" verrà parimenti assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del Pua di alberi in numero pari a 76 su 184 previsti, mentre i restanti 108 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;



- gli esemplari di alberature da mettere a dimora nell'ambito del Pua dovranno essere già adeguatamente sviluppati e garantire un rapido accrescimento;

**DATO ATTO** che il soggetto proponente, in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA, ha inviato 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, in quanto 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 è stato interrotto;

**VISTO inoltre che** in data 26.03.2021 con prot.7073 n. è stato acquisito il parere motivato n.65 del 10.03.2021, con il quale la Regione Veneto ha ritenuto non necessario assoggettare alla procedura di Vas il Pua modificato e, considerando che per gli effetti dell'art.10 comma 3 del Dlgs 152/2006, la Vas comprende le procedure di valutazione di incidenza di cui all'art.5 del decreto n.357 del 1997 per cui il proponente ha fornito una dichiarazione di non necessità della Vinca ai sensi della DGR 1400/2017, riconoscendone una positiva conclusione della procedura di valutazione di incidenza a condizione che l'istanza non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal DM del Mattm n.184/2007 e ss.mm.ii., dalla LR.n.01/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R.n.786/2016, 1331/2017, 1709/2017, ai sensi dell'art.12,c.3 del DPR357/97 e ss.mm.ii., per gli impianti di natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone ed ecologicamente coerenti con la flora locale, non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone, e non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R.14/2017 e prescrivendo:

- che l'area non interessi o sottragga superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: bufo viridis, lacerta bilineata, podarcis muralis, hierophis viridiflavus;
- di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;
- di garantire la permeabilità al passaggio delle specie di interesse comunitario ivi presenti evitando nella fase attuativa qualsiasi opera viaria in grado di generare barriera infrastrutturale, e laddove necessario prevedendo la realizzazione di idonei e sufficienti passaggi per la fauna nel rispetto dei criteri per la sicurezza stradale, anche mediante passaggi per la fauna minore (tunnel per anfibi e rettili) preferibilmente con sezione quadrata o rettangolare (delle dimensioni minime 50 cm x 50 cm, da adeguare in funzione della specie), con pendenze di almeno l'1% (in modo da evitare ristagni d'acqua o allagamenti e dotati di aperture sul lato superiore, tramite griglie di areazione, o sul lato inferiore a diretto contatto con il suolo) e unitamente alle recinzioni di invito e ai dissuasori per l'accesso alla carreggiata;
- di verificare e documentare, per il tramite del Comune di Valeggio sul Mincio il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

**CONSIDERATO che** in accordo con quanto indicato dalla Regione Veneto, al fine di verificare e documentare il rispetto di quanto prescritto con il parere n.65 del 10.03.2021 sia attestato che l'area in oggetto non sia, oppure sia, interessata dalla presenza di habitat di specie di interesse comunitario relazionando sui dispositivi adottati o meno anche mediante una dichiarazione resa alla fine dei lavori da parte del soggetto proponente o da parte del direttore dei lavori, adempimento che sarà inserito in apposito articolo dello schema di convenzione già modificato come da elaborato D.23 rev.02 Schema di Convenzione, atteso che il responsabile del settore già in sede di adozione è stato autorizzato con l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie;

**CONSIDERATO che** la convenzione integrata con articolo precedentemente indicato, dovrà essere sottoscritta in seguito all'approvazione del PUA;

**VISTO inoltre che con medesimo parere** n.65 del 10.03.2021 si è dato atto che, subordinatamente al recepimento degli esiti della valutazione di incidenza ambientale, il PUA in oggetto non comporta effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, e nel rispetto della prescrizione quivi richiamata " *L'approvvigionamento idrico e la gestione dei rifiuti dovranno avvenire conformemente alle prescrizioni, alle specifiche tecniche ed alla posa di eventuali apprestamenti strutturali e tecnici che saranno indicati dal gestore del servizio idrico Integrato*" per cui 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 rese dal direttore dei lavori o dal proponente;

**VERIFICATO inoltre che** il rispetto della prescrizione circa l'approvvigionamento idrico e la gestione dei reflui è garantito dal rispetto del parere vincolante rilasciato dall' Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9481 del 17.12.2019;

**CONSIDERATO pertanto che** si può procedere con l'approvazione del PUA residenziale denominato "Dalmolin Costante";

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

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

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

**VISTA** il DPR380 del 2001 e ss.mm.e.ii.;

**Visti** il PAT ed i piani degli interventi vigenti, tra cui l'approvato Terzo piano degli interventi;

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

**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 ed unanimi espressi nelle forme di legge;

## **DELIBERA**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. **Di approvare**, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04 e ss.mm.e.ii., il P.U.A. residenziale denominato " Dalmolin Costante" finalizzata alla realizzazione di un insediamento residenziale di complessivi mc 8.525,00 in una traversa di Via Giovanni Beltrame, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 36 , mappali n. 1101, 1060 e formulata dai proponenti DALMOLIN SILVANA, nata a xxxxxxxxxx il xx.xx.xxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx, residente a xxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietaria del mappale 1101 e SYMFYO srls, con sede in Monzambano (MN), Via Europa n.29, p.iva n.xxxxxxxx, in qualità di proprietaria del mappale 1060, così come descritto nei seguenti elaborati e documenti tecnici e grafici, allegati all'istanza di autorizzazione all'attuazione del P.U.A. registrata con numero di P.E. 16323 acquisita in atti al prot. 1707 del 23 gennaio 2020, successivamente integrata con gli elaborati acquisiti in atti al prot.n. 14348 del 24.07.2020, e quindi in parte modificati e integrati con prot.n.6062 in data 11 marzo 2021 , in riscontro ai pareri trasmessi ed in adeguamento ed in aggiornamento dell'unica osservazione pervenuta in data 10.12.2020 con n. prot.24532 a firma dell'arch. Alfonso Martinelli Rizzieri e comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia di geologia, idraulica e ambiente, Dr. Geol. Cristiano Tosi (Relazione geologica, geotecnica e valutazione di compatibilità idraulica), Ing. Davide Ballin e Ing. Tommaso Tosi (relazione idraulica)
  - D.01 rev 02 Elenco elaborati
  - R.02 rev 01 Relazione tecnico illustrativa- aggiornamento alle osservazioni
  - R.03 Relazione Geologica e Geotecnica
  - R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica
  - T.05 rev 01 Inquadramento Urbanistico
  - T.06 rev.02 Rilievo topografico
  - T.07 rev.02 Dati stereometrici, dimensionamento, riequilibrio ecologico;
  - T.08 rev.02 Masterplan di progetto
  - T.09 rev.02 Area verde - materiali – riequilibrio ecologico
  - T.10 rev.02 Segnaletica stradale
  - T.11 rev.02 Rete fognatura
  - T.12 rev.02 Rete acque meteoriche
  - T.13 rev.02 Rete idrica
  - T.14 rev.02 Rete gas metano
  - T.15 rev.02 Rete enel
  - T.16 rev.02 Rete elecom
  - T.17 rev.02 Rete illuminazione pubblica
  - D.18 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi
  - D.19 Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche integrazione con parere E-distribuzione S.p.A. prot. 2875403 del 10.02.2021 specifica tecnica
  - D.20 rev.01 Norme di attuazione PUA- aggiornamento alle osservazioni
  - D.21 rev.01 Capitolato speciale d'appalto
  - D.22 rev.01 Computo metrico estimativo
  - D.23 rev.01 Schema di Convenzione

- D.24 Dichiarazione di non necessità vinca:24\_VFSA\_dichiarazione allegato E DGR1400-2017 e relazione ambientale
- D.25 Prontuario di mitigazione ambientale

3. **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 "Dalmolin Costante" verrà assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del Pua di alberi in numero pari a 76 su 184 previsti, mentre i restanti 108 alberi verranno monetizzati, 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;
4. **Di dare atto che** sarà inserito apposito articolo nello schema di convenzione, elaborato D.23 "rev.02 Schema di Convenzione", circa la presenza o meno di habitat di specie di interesse comunitario relazionando sui dispositivi adottati o meno anche mediante una dichiarazione resa alla fine dei lavori da parte del soggetto proponente o da parte del direttore dei 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 le eventuali modifiche/integrazioni, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie;
5. **Di dare atto che** la Convenzione di cui sopra dovrà essere sottoscritta dai soggetti attuatori del PUA Gelmetti Franca che interverrà quale legale rappresentante dalla Società Symfyo, e da Dalmolin Silvana quali garanti del rispetto della convenzione che presteranno le garanzie fidejussorie richieste per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e cessione delle aree relative;
6. **Di dare atto che** il P.U.A. residenziale in approvazione in questione prevede la realizzazione di una cubatura complessiva di mc 8.525,00 a cui corrisponde la seguente dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria, oltre alle sedi stradali, marciapiedi, piste ciclabili, reti di sottoservizi (approvvigionamento idrico, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia, reti di smaltimento acque bianche e nere), all'arredo urbano e alla segnaletica stradale:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 681,99	Mq 744,56	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 284,16	Mq 285,00	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 767,23	Mq 767,23	///
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	<b>Mq 1.733,38</b>	<b>Mq 1.769,79</b>	///

7. Di dare atto che il P.U.A. prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto della normativa che il Codice degli Appalti riserva alle medesime, quali strade (comprehensive di piste ciclabili e 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, per un importo preventivato in euro 466.754,011 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 normative vigenti in materia;
8. 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;
9. 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 I.C.I." attualmente vigente per le zone "C2f" non urbanizzate;
10. Di dare atto che il contributo straordinario pari ad euro 255.750,00 ai fini dell'Accordo di pianificazione stipulato in data 04.04.2019 presso lo studio del Notaio Angelo Federici per la trasformazione urbanistica poi consolidata è stato sottoscritto dall'architetto Anna Grazi, in qualità di rappresentante legale del Comune di Valeggio sul Mincio, e dai promotori del PUA, Dalmolin Silvana e Symfyo Srls rappresentata da Gelmetti Franca, è stato accertato sul cap.450010/2 del bilancio 2019 e versato dai soggetti attuatori alla tesoreria comunale di Valeggio sul Mincio;
11. Dare atto che stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 466.754,011 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].";*

12. Di dare atto che l'attuazione del PUA è subordinata all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nei pareri degli Enti gestori, del Consorzio di Bonifica veronese e degli uffici comunali coinvolti in premessa riportati ai quali i proponenti dovranno scrupolosamente adeguarsi in sede di realizzazione delle opere previste per il PUA:  
Parere GEI S.p.A. Prot. 180/2019 del 27.07.2019  
Parere Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9481 del 17.12.2019  
Parere Tim S.p.A. prot PNL077312 del 26.11.2019  
Parere E-distribuzione S.p.A. prot. 247708935 del 19.11.2019  
Parere E-distribuzione S.p.A. prot. 2875403 del 10.02.2021 specifica tecnica  
Parere Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-1702 del 30.01.2020;  
Parere Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-1998 del 05.02.2020;  
Parere Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 12418 del 24.07.2020;  
in atti del Settore Urbanistica – Edilizia privata del 28.09.2020;  
in atti del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del 20.10.2020;  
Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 19524 del 08.10.2020;  
la Polizia locale ha reso in data 15.01.2021 con prot.n.1229/2021  
il Responsabile del Settore Lavori pubblici in data 20.01.2021 con prot.n. 1534  
il responsabile del settore edilizia ed Urbanistica con prot.n.1723 del 22.01.2021
13. **Di dare atto che** al fine di verificare e documentare il rispetto di quanto prescritto con il parere n.65 del 10.03.2021 della Regione Veneto sia attestato che l'area in oggetto non sia, oppure sia, interessata dalla presenza di habitat di specie di interesse comunitario relazionando sui dispositivi adottati o meno anche mediante una dichiarazione resa alla fine dei lavori da parte del soggetto proponente o da parte del direttore dei lavori, adempimento il cui rispetto sarà garantito dall'inserimento in apposito articolo dello schema di convenzione già modificato come da elaborato D.23 rev.02 Schema di Convenzione, atteso che il responsabile del settore già in sede di adozione è stato autorizzato con l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie e che detta convenzione dovrà essere sottoscritta in seguito all'approvazione del PUA;
14. **Dare atto che** 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 rese dal direttore dei lavori o dal proponente;
15. **Di dare atto che** dovranno altresì essere osservate tutte le seguenti prescrizioni:
- gli esemplari di alberature da mettere a dimora nell'ambito del Pua dovranno essere già adeguatamente sviluppati e garantire un rapido accrescimento;
  - dovranno essere osservate tutte le prescrizioni impartite dalla Regione Veneto nel parere motivato n.n.65 del 10.03.2021 reso in data 26.03.2021 con prot.7073 con il quale la medesima ha ritenuto non necessario assoggettare alla procedura di Vas del PUA, dettando in ogni caso le prescrizioni contenute nell'istruttoria tecnica di VINCA contenute nel medesimo parere;
  - le norme tecniche di attuazione del PUA dovranno rispettare ed essere conformi a quanto previsto dalle NTO del Terzo Piano degli interventi, approvato con D.C.C. n.14 del 30/03/2021 e divenuto esecutivo 15 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio ovvero in data 1 maggio 2021, ed al Regolamento edilizio anche nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici le cui definizioni sono ravvisabili nella parte seconda delle nto del detto terzo piano degli interventi
  - Di dare atto che il PUA dovrà rispettare quanto disposto con l'introduzione dell'art.14 bis del Terzo Piano degli interventi approvato, in particolare ai sensi dell'art 7 gli interventi dovranno rispettare quanto previsto dal "Prontuario per la qualità architettonica e ambientale", e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica, redatta ai sensi della DGR 2948/2009 ed integrata sulla base delle richieste del Genio Civile pervenute in data 23/01/2020, nella quale sono state proposte idonee soluzioni per garantire l'invarianza idraulica a seguito delle trasformazioni previste dal Piano ed ai sensi dell'art 85 bis venga rispettato quanto indicato per gli interventi con un incremento non trascurabile di impermeabilizzazione (> 1000 mq) circa la garanzia dell'invarianza idraulica, e sempre nel rispetto di quanto prescritto nei pareri dagli enti gestori;
  - Di stabilire che il Settore Lavori Pubblici Servizio Manutenzioni ed il Comando di Polizia Locale del Comune e, prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle realizzazione delle opere di urbanizzazione, esprima proprio parere e verifichi, il rispetto del progetto delle prescrizioni richieste, e possa essere valutata compiutamente la 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 ;
  - Di dare atto che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della società proponente ed agli aventi causa;

- Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento e di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della convenzione per l'attuazione del PUA denominato Dalmolin Costante, autorizzando sin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche e integrazioni non sostanziali, meramente formali e tecniche, che si rendessero necessarie.
16. **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. 24 .
17. **Di 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..25

Inoltre con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

### **DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione, con separata votazione, 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. 2021 / 857

Unità Proponente: Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "DALMOLIN COSTANTE".  
DITTA: DALMOLIN SILVANA, SYMFYO S.R.L.S. - P.E.16323

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, 12/05/2021

**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. 2021 / 857

Unità Proponente: Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

OGGETTO: APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "DALMOLIN COSTANTE".  
DITTA: DALMOLIN SILVANA, SYMFYO S.R.L.S. - P.E.16323

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, 12/05/2021

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
SCARPARI EMILIO**

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