



**PROCEDURA DI VINCA
VALUTAZIONE PRELIMINARE – SCREENING SPECIFICO (LIVELLO I)
PARERE MOTIVATO
n. 4 del 14/08/2026**

Codice istanza: GB202600003

Denominazione: VARIANTE 3 AL PROGETTO PER RISTRUTTURAZIONE DELLA CORTE RURALE "LE MANDRIE" CON FINALITÀ DI OSPITALITÀ AGRITURISTICA

Procedimento: VARIANTE IN C.O. AL P.D.C. 298/PC/2024 e segg.

S.C.I.A. ex ART. 22 c.2 D.P.R. 380/01

Proponente: Azienda Agricola Brigaldara

L'AUTORITÀ DELEGATA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA

VISTA la disciplina sulla valutazione di incidenza, di cui al D.P.R. n. 357/97, alle Linee Guida Nazionali approvate con intesa Stato-Regioni del 28/11/2019, alla Legge regionale n. 12/2024 e Regolamento regionale n. 4/2025;

VISTA la disciplina relativa all'istituzione e la gestione dei siti della rete Natura 2000, di cui alla Direttiva 92/43/Cee, "Habitat", alla Direttiva 2009/147/Ce, "Uccelli", alla Legge n. 157/1992, al D.P.R. n. 357/97, al Decreto del Ministro per l'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17.10.2007;

VISTE le deliberazioni di Giunta regionale che individuano i siti della rete Natura 2000, gli habitat e specie, tutelati nel territorio regionale veneto: n. 1180/2006, n. 441/2007, n. 4059/2007, n. 4003/2008, n. 220/2011, n. 3873/2005, n. 3919/2007, n. 1125/2008, n. 4240/2008, n. 2816/2009, n. 2874/2013, n. 2875/2013, n. 1083/2014, n. 2200/2014, n. 2135/2014, n. 893/2017, n. 300/2018, n. 390/2018, n. 667/2018, n. 442/2019, n. 501/2019, n. 546/2019, n. 626/2019, n. 925/2019, n. 1909/2019, n. 1910/2019, n. 338/2020, n. 930/2020, n. 1135/2020, n. 1584/2020, n. 769/2021, n. 295/2022, n. 615/2022, n. 617/2022, n. 1126/2022, n. 80/2023, n. 966/2023, n. 1319/2023, n. 1114/2024, n. 1384/2024, n. 872/2025 e la circolare del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio, in qualità di Autorità competente per l'attuazione in Veneto della rete ecologica europea Natura 2000, prot. n. 250930 del 08/05/2009 sulle modalità per la modifica delle cartografie di habitat e habitat di specie negli studi per la valutazione di incidenza;

VISTI gli obiettivi di conservazione e le misure di conservazione definiti per i siti della rete Natura 2000 del territorio regionale veneto con DD.G.R. n. 2371/2006, n. 786/2016, n. 1331/2017, n. 1709/2017, n. 1135/2020 e n. 1392/2025;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 12/2024 e del Regolamento regionale n. 4/2025, la Giunta Regionale con propria deliberazione n. 438/2025 ha conferito al Comune di Verona, quale Ente Gestore della ZSC IT3210012 "Val Galina e Progno Borago", le funzioni di autorità delegata per la Valutazione di Incidenza Ambientale (VIncA) sul sito medesimo;

VISTA la documentazione per la valutazione di incidenza acquisita in atti, sulla base della quale il Proponente ha richiesto lo svolgimento della procedura di VINCA "Valutazione Preliminare – Screening Specifico (Livello I)";

CONSIDERATO che la valutazione di incidenza si realizza secondo le modalità definite alla lettera B dell'Allegato Tecnico al Regolamento regionale n. 4/2025;

CONSIDERATO che la valutazione di incidenza è effettuata dall'Autorità competente per la VINCA e che questa, sulla base dei dati in proprio possesso e tenendo conto del principio di precauzione, provvede a verificare ed eventualmente rettificare le informazioni riportate nella documentazione per la valutazione di incidenza presentata dal Proponente;

DATO ATTO che, a seguito della pubblicazione della documentazione per la VINCA sul sito web istituzionale, acquisita al prot. con n. 145983 del 16/04/2026 integrata con nota pg 161830 del 27/04/2026, nonché delle successive integrazioni, richieste con nota prot. 228909 del 19/06/2026, acquisite con prot. n. 269036 del 21/07/2026 non sono pervenute osservazioni nei termini previsti (27/05/2026);

RISCONTRATO e CONSIDERATO che, sulla base della predetta documentazione per la VINCA, sono interessate delle aree interne al territorio di competenza del Comune di Verona (Ente Gestore della ZSC IT3210012 "Val Galina e Progno Borago") e che conseguentemente l'attività istruttoria risulta già comprensiva delle verifiche previste dal comma 2 dell'art. 4 del Regolamento regionale n. 4/2025;

DATO ATTO e CONSIDERATO che a seguito dello svolgimento delle consultazioni (fase 2 della procedura di Valutazione Preliminare – Screening Specifico) non sono segnalate specifiche criticità;

CONSIDERATO che sono state tuttavia riscontrate carenze significative nella documentazione per la VINCA acquisita agli atti con l'avvio della procedura, tali da richiederne la rielaborazione, come anche evidenziato nella richiesta di integrazione della (Museo di Storia Naturale) acquisito al pg n. 184632 del 15.05.2026;

DATO ATTO della comunicazione di richiesta integrazioni per gli aspetti di VINCA, di cui alla nota prot. n. 228909 del 19/06/2026;

TENUTO CONTO di quanto riportato nel "Format di supporto Proponente – Screening Specifico" e nei relativi allegati, acquisiti agli atti con prot. n. 269036 del 21/07/2026 a seguito della predetta richiesta di integrazioni;

PRESO ATTO che il "Format di supporto Proponente – Screening Specifico" è sottoscritto digitalmente solamente dal professionista incaricato ancorché non sia stata individuata alcuna condizione d'obbligo;

PRESO ATTO dell'istruttoria tecnica n. 4 del 14/08/2026 in atti, effettuata sulla base del "Format di supporto Valutatore – Screening Specifico";

CONSIDERATO che l'istanza riguarda:

il completamento e affinamento del sistema di accessibilità, fruizione e uso delle pertinenze della corte, in continuità con il sedime già oggetto di lavorazioni edilizie e con le superfici esterne che, nella loro maggior parte, risultano già interessate da precedenti attività di cantiere, movimentazione materiali, transito mezzi e sistemazioni provvisorie connesse alla ricostruzione in corso.

Le opere previste interessano:

1. la scala esterna di accesso al piano superiore, per la quale è previsto un adeguamento localizzato mediante traslazione delle prime pedate finalizzata a migliorarne accessibilità e funzionalità d'uso, con contestuale inserimento di parapetti e corrimano in ferro a disegno semplice;
2. la riorganizzazione delle superfici antistanti gli edifici, con ampliamento delle aree in ghiaietto già previste, finalizzato a migliorare la continuità degli spazi di percorrenza e di relazione tra i corpi di fabbrica, mantenendo tuttavia la logica di una sistemazione permeabile o semipermeabile;
3. il parcheggio e lo stradello di accesso. In questo caso l'intervento consiste nella riorganizzazione della disposizione dei posti auto e nell'ampliamento della larghezza del tracciato di accesso in corrispondenza del parcheggio, al fine di migliorare le manovre e la fruibilità delle pertinenze. Contestualmente, la pavimentazione prevista in origine mediante grigliato erboso viene ricondotta a una finitura coerente con quella dello stradello in terra battuta, con conseguente omogeneizzazione funzionale e materica degli spazi di accesso e sosta. Anche in questo caso non si tratta dell'apertura di una nuova viabilità, ma della sistemazione e stabilizzazione di un ambito già utilizzato, già percorribile e già inserito nella logica insediativa del cantiere e della corte;

4. la previsione di rendere carrabile il percorso superiore già utilizzato come tracciato di cantiere in terra battuta, così da consentire l'accesso ai livelli più alti da parte di mezzi di servizio, ambulanze, mezzi per la manutenzione e veicoli funzionali alle esigenze di carico e scarico degli ospiti. Anche questo tratto, pur assumendo una funzione più definita e stabile, si colloca su una traccia già esistente e già materialmente utilizzata, senza comportare l'impostazione di una nuova direttrice infrastrutturale su suolo vergine.

PRESO ATTO che l'istanza altresì si caratterizza per le seguenti misure di precauzione, specificatamente identificate nel "Format di supporto Proponente – Screening Specifico":

- il confinamento delle lavorazioni entro aree già cantierate o già pertinentziali,
- l'assenza di nuove piste o piazzole di servizio esterne,
- la limitazione dei movimenti terra allo stretto necessario,
- il mantenimento dei materiali di cantiere entro ambiti controllati e già alterati,
- l'adozione di lavorazioni prevalentemente diurne;
- la gestione ordinata delle superfici nude o in terra battuta in modo da evitare dilavamenti localizzati o trascinarsi di materiali verso il margine boscato e le aree esterne.

Per la tutela del margine boscato sono specificate le seguenti misure di precauzione specifiche (pag. 22):

- esclusione del bosco dalle aree di cantiere della variante edilizia;
- divieto di deposito di materiali, inerti o attrezzature in prossimità del margine forestale;
- mantenimento delle lavorazioni entro le superfici pertinentziali già individuate;
- controllo del deflusso superficiale durante le fasi di sistemazione dei piani esterni;
- pulizia finale delle superfici a conclusione del cantiere.

PRESO ATTO che il Proponente non ha identificato Condizioni d'Obbligo;

DATO ATTO che l'ambito di realizzazione del progetto rientra completamente all'interno della rete Natura 2000 IT3210012 "Vajo Galina e progno Borago";

CONSIDERATO che per l'ambito in esame non è stata riconosciuta una situazione di incongruenza con la vigente cartografia degli habitat di interesse comunitario;

PRESO ATTO del parere espresso dalla Direzione Musei (Museo di Storia Naturale) acquisito al pg n. 285445 del 04/08/2026 a seguito di richiesta da parte della scrivente Direzione (Pg n. 272321 del 23/07/2026), a supporto dell'istruttoria tecnica n. 04 del 14/08/2026, che qui si riporta: *"Considerato che il progetto riguarda interventi in un'area già cantierizzata, e che non verranno direttamente intaccati gli elementi naturali e semi-naturali circostanti, con particolare riferimento all'area boscata e al suo margine, riteniamo che non ci siano significative minacce ad habitat e a specie di flora e fauna presenti nella ZSC 'Val Galina e Progno Borago'. L'area di cantiere non risulta essere compresa in aree cartografate come habitat e i dati di specie sensibili presenti in zona sono esterni all'area di cantiere.*

Nell'ottica della tutela dell'avifauna, i lavori che comportano rumori o sollevamento polvere non dovranno essere realizzati nel periodo di nidificazione (da marzo a luglio)";

CONSIDERATO:

- che l'ambito di intervento coinvolge superfici per le quali sussiste un'idoneità ambientale per specie di interesse comunitario di cui allo Standard Data Form del Sito ZSC IT3220012 "Val Galina e Progno Borago", che potrebbero subire un'incidenza indiretta e temporanea in fase di cantiere,
- alcune specie potrebbero alterare la dinamica di popolazione allontanandosi temporaneamente durante le fasi di cantiere a maggior emissione acustica;

CONSIDERATO che, per quanto sopra, si rende necessario individuare delle Condizioni d'Obbligo al fine di assicurare il mantenimento di una conservazione soddisfacente degli habitat di specie e delle specie di interesse comunitario interessate dall'interferenza e ad assicurare il mantenimento dell'integrità del Sito;

CONSIDERATO che, in ragione degli effetti attesi dal progetto, per gli aspetti legati alla fase di Cantierizzazione, si ritiene sufficiente, per le finalità di cui sopra, le seguenti Condizioni d'Obbligo:

- S3. Limitare il periodo di esecuzione dal 1 agosto al 1 marzo.
- S6. Limitare l'esecuzione durante il periodo diurno
- S54. Impiegare sistemi di illuminazione artificiale con una ridotta componente spettrale nella banda dell'ultravioletto e altresì strutturati per una dispersione luminosa limitata ad una fascia ristretta al suolo e una modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi.
- S67. Installare piccoli manufatti ovvero effettuare interventi naturalistici che contribuiscono ad incrementare la fauna selvatica di interesse conservazionistico nell'ambito degli agroecosistemi (es. nidi e rifugi artificiali, cataste di legname, pietraie, pozze temporanee...).
- S83 Adottare per i rivestimenti esterni degli edifici materiali a basso effetto riflettente e dotati di sistemi e/o dispositivi anticollisione per l'avifauna.
- S93. Adottare modalità per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di polveri, rifiuti, contenitori, parti di attrezzature o materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e sostanze solide o liquide derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto.

CONSIDERATO che per gli aspetti amministrativi conseguenti alle *Condizioni d'Obbligo* sopra identificate, si rende altresì necessaria anche le seguenti:

- G22. Comunicare all'Autorità competente per la VINCA la data di avvio e di conclusione del progetto, dell'intervento e dell'attività e, laddove necessario, il relativo cronoprogramma di dettaglio e la data di trasmissione del riscontro asseverato per l'attività di sorveglianza;
- G23. Comunicare all'autorità competente per la VINCA il provvedimento di autorizzazione o il titolo abilitativo equivalente del progetto, intervento o attività, entro 30 giorni dalla conclusione del procedimento;

TENUTO CONTO degli obiettivi di conservazione del Sito della rete Natura 2000 considerato per la presente valutazione e del verificato rispetto delle misure di conservazione previste per il medesimo;

CONSIDERATO che gli habitat di specie e le specie di interesse comunitario limitrofi all'area d'intervento potrebbero subire un'incidenza indiretta e temporanea durante le fasi di cantiere;
DATO ATTO che non sono emerse situazioni che possono costituire un pregiudizio nei confronti degli habitat e delle specie di interesse comunitario del predetto Sito e, conseguentemente, nemmeno nei confronti dell'integrità del medesimo, mancando qualsiasi incidenza diretta, indiretta e/o cumulativa e risultando trascurabile l'incidenza indiretta di carattere temporaneo sopraindicata, stanti le Misure precauzionali e le Condizioni d'Obbligo identificate;

TENUTO CONTO della conclusione favorevole dell'istruttoria tecnica;

RICONOSCIUTO che l'intervento in argomento non determina un'incidenza significativa sul sito della rete Natura 2000, ovvero non pregiudica il mantenimento dell'integrità del medesimo con riferimento agli specifici obiettivi di conservazione di habitat e specie;

RITENUTO quindi di esprimere, a conclusione della procedura di VINCA "Valutazione Preliminare – Screening Specifico (Livello I)", il seguente

PARERE MOTIVATO POSITIVO

Per l'intervento relativo a "VARIANTE 3 AL PROGETTO PER RISTRUTTURAZIONE DELLA CORTE RURALE "LE MANDRIE" CON FINALITÀ DI OSPITALITÀ AGRITURISTICA subordinatamente al rispetto delle seguenti Condizioni d'Obbligo:

- S3. Limitare il periodo di esecuzione dal 1 agosto al 1 marzo.
- S6. Limitare l'esecuzione durante il periodo diurno
- S54. Impiegare sistemi di illuminazione artificiale con una ridotta componente spettrale nella banda dell'ultravioletto e altresì strutturati per una dispersione luminosa limitata ad

una fascia ristretta al suolo e una modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi.

- S67. Installare piccoli manufatti ovvero effettuare interventi naturalistici che contribuiscono ad incrementare la fauna selvatica di interesse conservazionistico nell'ambito degli agroecosistemi (es. nidi e rifugi artificiali, cataste di legname, pietraie, pozze temporanee...).
- S83 Adottare per i rivestimenti esterni degli edifici materiali a basso effetto riflettente e dotati di sistemi e/o dispositivi anticollisione per l'avifauna.
- S93. Adottare modalità per evitare la dispersione nell'aria, sul suolo e nelle acque di polveri, rifiuti, contenitori, parti di attrezzature o materiali utilizzati quali malte, cementi e additivi e sostanze solide o liquide derivanti dal lavaggio e dalla pulizia o manutenzione delle attrezzature e in generale qualsiasi tipo di rifiuto.
- G22. Comunicare all'Autorità competente per la VINCA la data di avvio e di conclusione del progetto, dell'intervento e dell'attività e, laddove necessario, il relativo cronoprogramma di dettaglio e la data di trasmissione del riscontro asseverato per l'attività di sorveglianza;
- G23. Comunicare all'autorità competente per la VINCA il provvedimento di autorizzazione o il titolo abilitativo equivalente del progetto, intervento o attività, entro 30 giorni dalla conclusione del procedimento;

Le Misure precauzionali identificate nel "Format di supporto Proponente –Screening Specifico" risultano idonee agli obiettivi di conservazione di habitat, habitat di specie e specie.

Si raccomanda di coordinare l'esecuzione dei lavori della presente variante con le misure di precauzione e le Codizioni d'Obbligo derivanti dalle Valutazioni di Incidenza relative agli altri progetti vigenti che interessano la medesima area o le aree contigue.

La durata della presente valutazione di Screening Specifico è di cinque anni, a decorrere dalla data di emissione del provvedimento conclusivo del procedimento amministrativo.

Il Dirigente
Direzione Ambiente e Transizione Ecologica
Dott.ssa Barbara Likar
(firma digitale ai sensi del C.A.D.)