

Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 71/2026 dell'ODG

SUAP SUEP

Oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R.V. N. 55/2012 "PROCEDURE URBANISTICHE SEMPLIFICATE DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA" PER INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI SERRE AGRICOLE FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' FLORO/VIVAISTICA ESISTENTE IN STRADA RODIGINA N. 94/B. DITTA FLOVER SRL

IL CONSIGLIO COMUNALE

Signori/e Consiglieri/e,

Premesso che la Società Flover Srl é titolare della attività florovivaistica denominata "Flover" di produzione e vendita di essenze florovivaistiche, svolta nelle strutture site in Strada Rodigina 94/b a Verona e identificate al Catasto Terreni del Comune di Verona al Foglio n. 392, Mappali n. 6-194-196-198-199-232-234.

L'attuale conformazione del complesso produttivo è stato determinato a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- SK n. 451 del 30/03/1998
- SK 3082 del 05/07/1999
- DIA 2481/2016 e DIA 865/2017
- PDC fascicolo n. 20190603002515 del 28/3/2019
- SCIA fascicolo n. 20210603006508 del 16/08/2021;
- Segnalazione Certificata Agibilità fascicolo n.2022/06.03/02473 del 7/3/2022.

L'ambito in oggetto è classificato dal vigente P.I. come "Zona a prevalente destinazione agricola Sub-Ambito Agricolo di Area di Mitigazione" con relativa normativa dettata dall'art. 143 delle N.T.O.

In particolare al comma 3 è stabilito che: "Nella zona rurale di mitigazione ambientale sono ammessi esclusivamente Interventi sugli edifici esistenti nei limiti ammessi dalle norme disciplinanti le fasce di rispetto all'art. 26, comma 5 delle presenti norme e quelli previsti dall'art. 66."

In data 31.12.2025 la Ditta Flover S.R.L. ha presentato alla Direzione SUAP e SUEP istanza con il portale Impresainungiorno n. 02109450235-29122025-0930 e n. 923873 di prot., assunta agli atti in pari data al n. 480527 P.G. e n. 2026/06.03/00013 di fascicolo

edilizio informatico, volta ad ottenere un permesso di costruire in deroga al P.I. ai sensi art. 3 LRV 55/2012 per intervento di ampliamento di serre agricole funzionali all'attività florovivaistica sita in Strada Rodigina n. 94/b;

- le motivazioni che hanno portato la ditta a presentare l'istanza vengono illustrate nell'allegata "Relazione sull'attività Flover Cà di David" e nello specifico:

"Nel quadro di un ulteriore sviluppo qualitativo e sostenibile dell'attività, la società intende conseguire le certificazioni SQNPI e "Vivai Fiori", che prevedono l'adozione di pratiche produttive a ridotto impatto ambientale e un elevato standard di controllo della qualità. A tal fine, risulta necessario internalizzare alcune fasi del ciclo produttivo attualmente esternalizzate, così da garantire un controllo diretto e continuo sulle condizioni di coltivazione, sulla qualità delle produzioni e sulla sanità delle piante.

La realizzazione di circa 1.500 mq di serre di produzione, con struttura tubolare in acciaio e copertura in polietilene, rappresenta pertanto un intervento strettamente funzionale e indispensabile al completamento del ciclo produttivo aziendale. Tale intervento non configura un ampliamento di natura commerciale, bensì un potenziamento dell'attività agricola esistente, coerente con la normativa di settore e con la destinazione d'uso dell'area."

Trattandosi di intervento in difformità dallo strumento urbanistico per il contrasto con il comma 3 dell'art. 143 delle NTO del PI che non ammette nuove costruzioni o ampliamenti di immobili anche a carattere agricolo, l'istanza è stata presentata ai sensi dell'art. 3 della L.R.V. n. 55/2012, *"Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale"*.

Tale disposizione prevede di assoggettare *"... al procedimento unico di cui all'art. 7 del D.P.R. 160/2010, previo parere del Consiglio Comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80% del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e comunque non superiore a 1.500 mq. e nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo"*.

L'art. 5 della stessa L.R.V. n. 55/2012 prevede, per la realizzazione degli interventi in deroga di cui al citato art. 3, lo specifico divieto per 2 (due) anni, a far data dal rilascio del certificato di agibilità, di mutamento di destinazione d'uso e di frazionamento in più unità immobiliari degli immobili destinati all'attività produttiva e l'obbligo di trascrivere il relativo vincolo presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del richiedente. La stessa disposizione prevede altresì la necessità che vengano regolate le modalità ed i criteri di intervento, in particolare le eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale.

L'intervento proposto prevede l'ampliamento delle serre florovivaistiche per una superficie di 1500 mq. in aderenza alle strutture esistenti, realizzate con struttura portante leggera in tubolari di acciaio zincato, tamponamenti delle pareti frontali in policarbonato, copertura realizzata con doppio film plastico gonfiato tipo "Lumisol" per ottimizzazione termica e luminosa, con pavimentazione di tipo industriale nelle zone accessibili e di lavorazione.

L'ampliamento delle serre viene mitigato ambientalmente con un filare arboreo.

L'attività svolta è disciplinata dalla L.R.V. n. 19/99 e s.m.i., nonché dall'art. 44 comma 6 della L.R. Veneto n. 11/2004. Tali norme sovraordinate riconoscono la specificità

dell'attività florovivaistica sotto serra, consentendo un indice di copertura massimo pari al 50% della superficie aziendale totale, parametro attualmente non raggiungibile per le disposizioni del Piano degli Interventi, art. 143, comma 3 delle NTO.

In conformità a quanto disposto dall'art. 3 della L.R.V. 55/2012 (max 1500 mq.) per gli interventi di edilizia produttiva in deroga allo strumento urbanistico generale, l'istanza prevede:

- Il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato;
- Il versamento del Contributo Straordinario di cui all'art. 5 comma 4 delle NTO del PI e art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR 380/2001.

A tal fine, è allegata alla presente Perizia Giurata di Stima, redatta in conformità ai criteri stabiliti dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1066 del 20 ottobre 2023, per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett d-ter del DPR 380/2001.

I dati stereometrici di intervento risultano:

		ATTUALE		PROGETTO		TOTALE
Superficie aziendale	mq.	23.668,00	mq.	23.668,00	mq.	23.668,00
Superficie coperta	mq.	4.247,49	mq.	1.500	mq.	5.747,49
Rapporto copertura	%	18	%	24		
Ampliamento art. 3 LRV 55/2012 - 80% SUL e max mq. 1500		Massimo ampliamento ammissibile mq. 4247,49 x 80% = mq. 3397,99			mq.	1.500

La dotazione dei parcheggi è stata valutata con criterio prestazionale ai sensi del punto 4 dell'art. 13 delle N.T.O. del P.I., con dimostrazione che l'ampliamento delle serre comporta un aumento contenuto e marginale di afflusso di persone tale da non incidere in modo rilevante sul carico urbanistico e sulla viabilità esistente. L'intervento proposto prevede comunque un'integrazione dell'ambito a parcheggio per nuovi 43 posti auto, realizzati nella sede del precedente ombraio adiacente al parcheggio esistente, in quanto tale attività sarà trasferita all'interno delle nuove serre.

L'esame tecnico del progettato intervento si è svolto con indizione di una conferenza di servizi istruttoria in forma semplificata e modalità asincrona convocata con nota n. 148662 P.G. in data 17.04.2026 (verbale n. 241970 P.G. del 02.07.2026).

I pareri espressi degli Uffici ed Enti interessati all'intervento vengono così riassunti:

- Verde, arredo urbano e illuminazione pubblica: favorevole con prescrizione di incremento ombreggiatura della nuova area a parcheggio (n. 164287 di P.G. del 29.04.2026);
- Patrimonio - Servizio Estimo: parere di congruità della perizia di stima plus-valore (n. 164785 di P.G. del 29.04.2026);
- V-Reti: favorevole con prescrizioni esecutive dell'intervento in prossimità di linea elettrica (n. 182648 P.G. del 14.05.2026)
- Ambiente e Transizione Ecologica: richiesta integrazioni relativamente all'applicazione del D.Lgs. 28/2010 e dichiarazione in materia di Valutazione impatto acustico – favorevole con condizioni esecutive per gli altri aspetti ambientali (n. 192426 P.G. del 20.05.2026)

La Direzione Pianificazione Territoriale non ha espresso alcun parere in sede di conferenza istruttoria e pertanto ai sensi della L. 241/90 si ritiene acquisito favorevole.

La Circoscrizione 5^a per l'intervento in oggetto ha espresso parere favorevole (n. 62317 P.G. del 13.02.2026).

Richiamati l'art. 5, comma 4, delle NTO del PI e l'art. 16, commi 4 e 4 bis del D.P.R. 380/01, che prevedono un "contributo straordinario che attesta l'interesse pubblico" in versamento finanziario a carico del privato per gli interventi in deroga alla normativa generale secondo le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici;

Considerato che per il Comune di Verona, tale contributo risulta disciplinato dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 57 del 12.12.2019 e dalla Delibera di Giunta Comunale n. 1066 del 20.10.2023; le stesse prevedono che la determinazione del maggior valore sia stabilito con perizia di stima giurata con susseguente verifica di congruità da parte del Servizio Estimo. Il contributo straordinario dovuto è in misura non inferiore al 50% al maggior valore generato dall'intervento in progetto e comunque non inferiore al contributo straordinario di sostenibilità calcolato ai sensi art. 157 delle N.T.O. del P.I.;

Per la determinazione di tale importo, la Ditta in data 31.03.2026 (n. 124738 P.G.) ha prodotto una perizia di stima dalla quale emerge che la realizzazione di ampliamento delle serre di produzione comporta un maggior valore di 62.842,50 Euro.

Come previsto dalle Delibere sopra richiamate, la Direzione Patrimonio - Servizio Estimo con nota n. 164785 di P.G. del 29.04.2026 ha comunicato la congruità della perizia prodotta; pertanto il contributo straordinario dovuto viene stabilito in € 31.421,25.- maggiore del valore tabellare calcolato ai sensi art. 159 delle NTO del PI pari a € 30.000.

Come previsto dall'art. 5 della L.R.V. 55/2012 e dall'art. 5 comma 4 delle NTO del PI, in data 30.06.2026 (n. 239858 P.G.) la Ditta ha prodotto una proposta di "Convenzione" con la quale si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità o venderlo per la durata di anni 5 (anziché 2 come previsto per altri interventi simili), decorrenti dalla data di attestazione della Segnalazione certificata di agibilità.

Considerato che al fine del rilascio del permesso di costruire in deroga è necessario acquisire il parere favorevole del Consiglio Comunale, in attuazione dell'art. 3 della L.R.V. n. 55/2012, evidenziando che il comma 2 di tale disposizione prevede che *"Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo"*;

Tutto ciò premesso, si dà atto che sussistono tutte le condizioni per sottoporre a Codesto Consiglio comunale l'approvazione del progetto di ampliamento di serre agricole funzionali all'attività florovivaistica esistente in Strada Rodigina n. 94/b, in deroga al P.I. ai sensi dell'art. 3 della Legge Regionale Veneto n. 55;

Richiamate:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77 del 18.12.2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2026-2027-2028 del Comune di Verona e nota di aggiornamento al DUP 2026-2028;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 2 del 09.01.2026, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio finanziario 2026-2028;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8 del D.Lgs. 267/2000;

Visto l'art. 3 "Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale" della L.R.V. n. 55/2012 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica" in relazione all'intervento di edilizia produttiva illustrato, per il quale si ritiene di esprimere parere favorevole;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente della Direzione proponente (SUAP e SUEP) e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000;

DELIBERA

1. di ritenere la premessa parte integrante del presente provvedimento;
2. di approvare ai sensi dell'art. 3 della LRV 55/2012 la proposta progettuale presentata in data 31.12.2025 dalla ditta Flover Srl, volta ad ottenere un permesso di costruire in deroga al P.I. per ampliamento di serre agricole funzionali all'attività florovivaistica sita in Strada Rodigina n. 94/b, costituita dai seguenti elaborati allegati che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - Relazione dimensionamento del carico urbanistico;
 - Relazione sulla attività Flover Cà di David;
 - Relazione Tecnica di Mitigazione ambientale e paesaggistica;
 - Relazione Tecnica Illustrativa;
 - Tav 01 - Planimetrie generali – Prospetti e Sezioni – Stato di fatto e di progetto;
 - Tav 02 - Planimetrie piano Terra – Stato di fatto e di progetto;
 - Tav 03 - Planimetrie piano Coperture – Stato di fatto e di progetto;
 - Tav 04 - Palnimetria parcheggi – Stato attuale;
 - Tav 05 - Palnimetria parcheggi – Stato di progetto;
 - Tav 06 - Progetto di mitigazione ambientale;
 - Tav U - Documentazione fotografica
 - Convenzione
3. di approvare la proposta di Convenzione prodotta dalla Ditta richiedente in data 30.06.2026 (n. 239858 P.G.), che si allega al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, con la quale la stessa si è obbligata, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità o venderlo per la durata di anni 5 (anziché 2 come previsto per altri interventi simili), decorrenti dalla data di attestazione della Segnalazione certificata di agibilità;

4. di accertare l'importo relativo al contributo straordinario (previsto dall'art. 16, comma 4 lett. d-ter del DPR 380/2001) pari ad € 31.421,25 al capitolo 18190/000 del bilancio di previsione finanziario 2026-2027-2028, annualità 2026;

5. di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

Il Dirigente Responsabile della Direzione SUAP e SUEP proponente provvederà all'esecuzione del presente provvedimento.

FIRMATARIO: ANDREA ALBAN

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 71 del 13 luglio 2026

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R.V. N. 55/2012 "PROCEDURE URBANISTICHE SEMPLIFICATE DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA" PER INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI SERRE AGRICOLE FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' FLORO/VIVAISTICA ESISTENTE IN STRADA RODIGINA N. 94/B. DITTA FLOVER SRL

*Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime **parere favorevole** di regolarità tecnica relativamente alla proposta in oggetto.*

Data 13/07/2026

*Firmato digitalmente da:
Il Dirigente del Settore
ANDREA ALBAN*

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 71 del 13 luglio 2026

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DELL'ART. 3 DELLA L.R.V. N. 55/2012 "PROCEDURE URBANISTICHE SEMPLIFICATE DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DISPOSIZIONI IN MATERIA URBANISTICA" PER INTERVENTO DI AMPLIAMENTO DI SERRE AGRICOLE FUNZIONALI ALL'ATTIVITA' FLORO/VIVAISTICA ESISTENTE IN STRADA RODIGINA N. 94/B. DITTA FLOVER SRL

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1 del D. Lgs. 18.08.2000 n.267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta in oggetto.

Note:

Data 16/07/2026

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario