Comune di Verona
Sessione ordinaria di Consiglio Comunale
Proposta di Deliberazione N. 109/2026 dell'ODG

ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.).

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con DCC n. 27 del 10 giugno 2021, necessaria per l'adozione del presente PUA;
- con DCC n. 32 del 03/07/2025, immediatamente eseguibile, è stata adottata la variante al PAT di adeguamento al PTCP e PTRC poi approvata in Conferenza di servizi il 28.10.2025 ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004 e ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23.12.2011 e successive Varianti n. 22, n. 23 e n. 29 approvate rispettivamente con le deliberazioni di Consiglio comunale n. 8 del 16.02.2017, n. 48 del 28.11.2019 e n. 19 del 05.04.2022;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 62/2025 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo 719_208 denominato "Via Cà di Cozzi - Scheda Norma 208", con le seguenti prescrizioni, da ottemperare prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004:
    a) l'acquisizione del parere motivato VAS;
    b) l'aggiornamento dell'elaborato 10.1 "Schema di convenzione": all'art.5 "Cessione e vincolo delle aree di urbanizzazione", nella prima tabella aggiornare le superfici oggetto di cessione secondo le effettive superfici private coinvolte; all'art.10 "Opere di urbanizzazione - obblighi generali", inserire alla fine del comma 6 la seguente dicitura: "I lavori della massicciata stradale dovranno essere corredati da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico"; ed all'art. 22 "Permessi di costruire ed agibilità degli edifici" al comma 1 spostare la dicitura "qualora non già espletati" dopo la dicitura "e la realizzazione della massicciata stradale"; all'art. 11 "Contributo di

sostenibilità” perfezionare la modalità di corresponsione del contributo medesimo; all’art.18 “Incarico del collaudatore ed accollo delle spese di collaudo”, modificare al comma 1 la seguente dicitura “il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune” con la seguente “il collaudatore viene individuato dal Comune ed incaricato dal Soggetto Attuatore ai sensi del codice dei Contratti”;

c) l’aggiornamento dell’elaborato “8.1 Norme tecniche di attuazione” ai seguenti articoli: 4. Elaborati di PUA, per la definizione dell’elenco degli elaborati saranno citate le delibere di adozione e approvazione del PUA: in tal senso perfezionare la dicitura del testo; 9. Attuazione e modalità d’intervento, dopo la dicitura del secondo capoverso “a seguito dell’approvazione del PUA”, inserire la seguente: “e della procedura espropriativa per la definizione del sedime della rotatoria”; la documentazione del PUA non contiene gli elaborati progettuali che consentono l’attuazione dell’immobile edilizio tramite SCIA: in tal senso aggiornare il secondo capoverso; per la definizione dei dati stereometrici di progetto richiamare la documentazione del PUA (elab. 6.4.1 tabelle riepilogative): in tal senso integrare il testo; 9.1 Opere di urbanizzazione, in relazione alla realizzazione dello stralcio della rotatoria, specificare che con l’approvazione del progetto definitivo di tale opera ed a seguito della stipula della convenzione del PUA, sarà possibile la presentazione dell’istanza e il subitaneo rilascio del relativo permesso di costruire;

d) l’aggiornamento dei dati riportati nel Fascicolo 6 “Planovolumetrico”, elaborato 6.4.1 relativamente a: la tabella 6.4.5 “Aree pubbliche extra ambito”, correggendone i valori in coerenza con quanto riportato nella tabella 1.3 “Elenco mappali oggetto extra ambito PUA” riportata nell’elaborato “Fascicolo 1 - 1.1 Ambito”; la tabella 6.4.7 “Aree private” rispetto ai dati riportati al precedente capitolo “UMI - Verifica dati dimensionali”; la “Tabella sinottica 6.4.8” rispetto agli aggiornamenti menzionati ed ai dati riportati al precedente capitolo “Dati dimensionali - standard urbanistico – cessioni”;

e) l’aggiornamento dell’elaborato 4.5 “Relazione Tecnico Illustrativa”, cap. 5 “Dati dimensionali di progetto” stralciando la tabella e inserendo il richiamo all’elaborato elaborato 6.4.1.

- con la medesima delibera di adozione si è dato atto che l'esito degli adempimenti VAS è presupposto necessario per l'approvazione del PUA, come comunicato alla Ditta con nota SUPRO 0843739 del 19/11/2025 (PG 427375/2025). Con tale comunicazione sono stati interrotti i termini del procedimento di cui all'art. 20, c. 4 L.R. 11/2004;
- con medesima DCC n. 62/2025 è stata adottata la Variante n. 65 al PI ai fini della conformità urbanistica da “area da pianificare” a “strada” di parte del mp. 199 parte fg 103 di mq 135 di proprietà di terzi, necessaria per la realizzazione dell’opera di urbanizzazione primaria - rotatoria, opera strategica per il progetto della filovia;
- per una descrizione completa dei contenuti del PUA si rimanda al parere tecnico istruttorio, allegato parte integrante della Delibera di adozione sopra citata di cui si riportano sinteticamente i contenuti:
  - l'ambito si attesta sull’adiacente intersezione viaria tra Via Cà di Cozzi, via Preare e Viale Caduti del Lavoro; ad ovest confina con un terreno agricolo, che lo separa dall’edificato abitativo e produttivo della cantina Montresor; lungo il confine nord-est è presente un nucleo abitativo, rispetto al quale è stata chiesta, ai sensi dell’art. 4 delle NTO del PI, l’applicazione della flessibilità dell’ambito di PUA in riduzione, per escludere un’area a confine con il suddetto agglomerato residenziale. Il progetto prevede, nella restante area, la sistemazione a verde di mitigazione (VM) con piantumazioni atte a mitigare l’impatto dell’intervento verso il nucleo medesimo, oltre che verso il paesaggio collinare a nord come richiesto dalla competente Sopraintendenza;
  - gli interventi di opere di urbanizzazione primaria funzionali su aree pubbliche, in cessione o da asservire all'uso pubblico, realizzabili anche per stralci, come indicato nell’elaborato

"8.1 Norme Tecniche di Attuazione", all'art.9 e nell'elaborato "6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU", si possono riassumere come segue:

- su aree pubbliche extra-ambito, anche provenienti da espropri conclusi e da perfezionare, verrà realizzata la viabilità principale, caratterizzata dalla rotatoria che raccorda via Preare, Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, completa di marciapiedi e pista ciclopedonale e dalla sistemazione della viabilità di innesto proveniente dalle diverse direzioni. La rotatoria è opera di importanza strategica e funzionale sia all'intervento privato che al progetto della filovia, con l'innesto della propria viabilità in ingresso ed uscita dalle aree e servizi del Parcheggio Scambiatore, posto immediatamente a sud e in corso di realizzazione. La ciclabilità di progetto si è confrontata con l'opera pubblica che prevede la realizzazione di ciclabile in direzione Parona, finanziato dai fondi PNRR e di competenza della Direzione Infrastrutture viarie e Mobilità. Completa l'intervento il proseguo e la sistemazione del percorso ciclopedonale posto ad est su via San Rocchetto;
- su aree private è prevista, in fregio all'edificio commerciale, la realizzazione di standard a parcheggio pubblico P2 vincolato all'uso pubblico, dotato di alberature di arredo verde e la realizzazione della restante quota di standard a verde vincolato ad uso pubblico;
- la realizzazione delle reti infrastrutturali principali e di una nuova cabina elettrica;
- interventi privati sull'area fondiaria: la realizzazione del manufatto edilizio a destinazione commerciale per una media struttura con superficie di vendita inferiore a mq. 1500; completa l'intervento la sistemazione con piantumazioni dei confini nord-ovest e dell'area posta ad est, destinata nel PUA a Verde di Mitigazione (VM), a confine con l'edificato residenziale confinante, che concorre alla dotazione di aree per Verde e Servizi (VS) prescritta dalla scheda norma;

- come specificato nel provvedimento di adozione, l'importanza strategica dell'opera di urbanizzazione primaria della rotatoria (stralcio 3) ha suggerito la possibilità di anticipare in sede di PUA la definizione progettuale del livello definitivo di tale opera (Fascicolo 7b - Opere di urbanizzazione rotatoria), da corredare con l'Autorizzazione Paesaggistica Ambientale prima della definiva approvazione. L'istanza di autorizzazione paesaggistica è stata depositata il 20/03/2026 presso la competente Direzione Ambiente e Transizione Ecologica, esaminata in Commissione Locale per il Paesaggio in data 18/08/2026 con esito favorevole con prescrizioni ed inviata in Soprintendenza in data 01/09/2026. Il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica è condizione per il rilascio del PdC della rotatoria (stralcio 3) che potrà essere perfezionata nei termini della definitiva approvazione del PUA e comunque prima dell'atto notarile della Convenzione e del rilascio dell'Autorizzazione a lottizzare, consentendo l'inizio dei lavori dal parte del Soggetto Attuatore/ affidatario AMT 3 ed il coordinamento esecutivo con i lavori della filovia;
- oltre l'iter di approvazione del PUA in Variante al PI, ai sensi dell'art. 20, comma 8ter della LR 11/2004, sono altresì di competenza del Consiglio comunale: l'approvazione della Variante n. 65 al PI per la conformità urbanistica di parte dell'area della rotatoria da classificare quale "strada" e per la dichiarazione di pubblica utilità del PUA e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di terzi interessata dalla realizzazione della rotatoria sopra descritta, ai sensi del DPR 327/2001 TU espropri;
- in data 17/11/2025, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04, il PUA corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici; nei successivi venti giorni, ovvero entro il 17/12/2025, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni, mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- con DCC n. 61/2025, immediatamente eseguibile, è stata autorizzata la proroga triennale delle previsioni operative tra le quali la SN 208, come da nota della Direzione Pianificazione Territoriale del 21/11/2025 PG 432259;

- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, in data 04/12/2025 PG 448804, è pervenuta n. 1 osservazione da parte di AMT3 Spa in qualità di Soggetto Attuatore del sistema Filoviario da raccordare con la rotatoria di Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro prevista dal PUA; ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, l'osservazione è stata controdedotta dal Valutatore con nota PG 63739 del 16/02/2026, in atti, che non ha rilevato profili di interesse ambientale. Di tale osservazione, si fornisce un resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte dell'Ufficio, da sottoporre alla valutazione del Consiglio in sede di approvazione del PUA in oggetto:

Osservazione n.1 del 04/12/25 PG 448804	Proposta di controdeduzione
L'osservazione presentata da AMT3 SPA**,** riguarda la richiesta dei seguenti due punti:	
1a. Sostituzione Art. 3.1.2 dello schema di convenzione, con il seguente testo: Il Soggetto Attuatore, considerando che non sussiste l'obbligo di ricorrere ad una procedura ad evidenza pubblica trattandosi di opera sotto la soglia comunitaria ed opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento di trasformazione, affiderà la progettazione e realizzazione della rotatoria posta all'intersezione fra Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, alla società AMT 3 SPA, al fine di assicurare il miglior coordinamento con le connesse e concomitanti opere di realizzazione del sistema filoviario di cui quest'ultima società è attuatrice. Il rapporto fra il Soggetto Attuatore e AMT 3 Spa verrà regolato da apposito e separato contratto di appalto;	In merito al primo punto "1a" le opere di urbanizzazione primaria funzionali al PUA, tra le quali la rotatoria citata, non superano la soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs n.36/2023 e potranno essere realizzate per stralci dei quali il primo è individuato nella rotatoria (stralcio 3) che riveste un interesse strategico per la funzionalità del sistema filoviario i cui lavori sono in avanzato stato di completamento. Rilevato non corretto il riferimento puntuale all'art.3.1.2 citato, si ritiene di aggiornare il Fascicolo 10 "Schema di convenzione", inserendo il testo proposto dall'osservazione all'art. 10 "Opere di urbanizzazione - obblighi generali" con il seguente nuovo comma: "1bis. Il Soggetto Attuatore, considerando che non sussiste l'obbligo di ricorrere ad una procedura ad evidenza pubblica trattandosi di opera sotto la soglia comunitaria ed opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento di trasformazione, affiderà la progettazione e realizzazione della rotatoria posta all'intersezione fra Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, alla società AMT 3 SPA, al fine di assicurare il miglior coordinamento con le connesse e concomitanti opere di realizzazione del sistema filoviario di cui quest'ultima società è attuatrice. Il rapporto fra il Soggetto Attuatore e AMT 3 Spa verrà regolato da apposito e separato contratto di appalto". Pertanto il primo punto dell'osservazione si valuta: Accoglibile;

1b. Aggiornamento, con aggiunta dell'art. 10.2 dello schema di convenzione, con il seguente testo: Il Comune ha la facoltà di provvedere ad escutere la garanzia e di utilizzarla per il pagamento di AMT 3 SPA in caso di inadempimento da parte del Soggetto Attuatore alle scadenze di pagamento previste dal contratto di appalto sottoscritto con la medesima AMT 3 SPA, anche nel caso l'opera viaria sia già stata ultimata, collaudata o ceduta ed a condizione che al medesimo Soggetto Attuatore sia stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione della struttura commerciale;	In merito al secondo punto "1b", rilevato non corretto il riferimento puntuale all'art.10.2 citato, si precisa che il Soggetto Attuatore è il primo obbligato nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste. La garanzia fideiussoria è emessa dallo stesso a tutela del Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. La garanzia potrà essere escussa dal Comune in caso di inadempimento dello stesso Soggetto Attuatore alla loro realizzazione. Detta garanzia non tutela eventuali crediti di terzi verso il Soggetto Attuatore. Diversa è pertanto la garanzia che il Soggetto Attuatore e la Ditta affidataria (AMT3) dell'esecuzione della sola rotatoria dovranno sottoscrivere a tutela degli eventuali adempimenti contrattuali stipulati tra gli stessi. Pertanto il secondo punto dell'osservazione si valuta: Non accoglibile

- in data 20/02/2026 PG 72433 è stata trasmessa alla Regione la documentazione VAS, pervenuta da parte della Ditta in data 05/02/2026 PG 50055, corredata della controdeduzione del Valutatore e perfezionata in data 18/02/2026 PG 68278;

- in data 24/07/2026 prot. Reg. 0436582, acquisito con PG 275125 del 27/07/2026, l'Autorità regionale competente per la VAS ha comunicato la pubblicazione del parere motivato della Commissione VAS n. 176 del 16/07/2026, che prevede di non assoggettare alla procedura di V.A.S. "Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Via Cà di Cozzi / Scheda Norma 208" in variante al Piano degli Interventi del Comune di Verona, con raccomandazioni." Per una descrizione sintetica dei contenuti del Parere VAS, si rimanda integralmente al Parere Tecnico Istruttorio, allegato parte integrante del presente provvedimento;

Premesso altresì che:

- in data 14/08/2026 PG 297860, il Soggetto Attuatore ha depositato un'osservazione (tardiva rispetto ai termini previsti dalla data di pubblicazione della Delibera di Adozione) relativa ad una proposta di rimodulazione degli stralci riguardanti il completamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. Di tale osservazione si fornisce un resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte dell'Ufficio, da sottoporre alla valutazione del Consiglio in sede di approvazione del PUA in oggetto:

Osservazione n.2 del 14/08/2026 PG 297860	Proposta di controdeduzione

L'osservazione corredata di allegato è stata presentata dal Soggetto Attuatore, LIDL Italia srl, e propone una rimodulazione degli stralci previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ottica di evitare un appesantimento dei procedimenti da rilasciare. Con tale osservazione, si propone quindi di accorpare le opere per il manufatto edilizio con le opere afferenti il completamento delle opere di urbanizzazione primaria in una sola istanza di Autorizzazione Paesaggistica ed in un sola Domanda di Permesso di Costruire, fermo restando l'esecuzione prioritaria dello Stralcio 3 (rotatoria) nei termini e modi definiti con la DCC 62/2026, opera strategica per il completamento del sistema filoviario. Ne consegue quindi una richiesta di rimodulazione degli stralci come raffigurato nell'elaborato grafico "6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali" allegato all'osservazione, che accorpa le opere di urbanizzazione primaria funzionali a completamento (standard a parcheggio ed a verde da vincolare ad uso pubblico e sistemazione della pista ciclabile verso S. Rocchetto) e le opere private (area fondiaria/manufatto edilizio e area fondiaria/VM) in un unico stralcio funzionale, autorizzabile con un unico provvedimento.	La richiesta non modifica l'interesse pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ed in particolare non aggrava la tempistica per la realizzazione dell'opera della rotatoria, strategica per la filobus, confermando quanto già valutato dall'Amministrazione in sede di adozione DCC 62/2025 e per la quale è in corso il rilascio dell'Autorizzazione ambientale. L'autorizzazione ambientale per le restanti opere di urbanizzazione potrà essere valutata unitamente alle opere edilizie, come pure potrà essere rilasciato un unico permesso di costruire insieme al manufatto edilizio, ricadendo le stesse opere nelle aree oggetto di vincolo di uso pubblico, ad eccezione della sistemazione pista ciclabile comunale verso S. Rocchetto comunque ad esse correlata. In tal senso dovranno essere aggiornati, prima della stipula della convenzione del PUA e previa determinazione dirigenziale di presa d'atto, il fascicolo 6 - Planivolumetrico Tavola 6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU; il Fascicolo 8 - NTA e il Fascicolo 10 - Schema di convenzione. L'osservazione si valuta: Accoglibile.

- in data 13/08/2026 SUPRO 0465749 (PG 297410), l'Ufficio ha provveduto a richiedere alla competente Direzione l'attivazione della procedura di verifica antimafia e dei requisiti morali del Soggetto Attuatore, attualmente in corso di definizione. Conseguentemente, la Convenzione urbanistica, prodromica all'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, potrà essere stipulata a seguito dell'esito favorevole della verifica o, vista l'urgenza per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione strategica della rotatoria, sotto condizione risolutiva (revoca e recesso) come previsto all'art. 2 dello schema di convenzione;
- a seguito dell'espletamento delle procedure di avvio e di notifica verso terzi coinvolti nel procedimento relativo al PUA in esame, con la medesima delibera DCC n. 62/2025 è stata adottata anche la Variante n. 65 al PI per la conformità urbanistica di una porzione di terreno di terzi, coinvolta nello stralcio 3 - Rotatoria, opera di urbanizzazione primaria strategica; in sede di approvazione del PUA in variante al PI, è pertanto necessario approvare definitivamente tale Variante e disporre la dichiarazione di pubblica utilità del PUA e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. I costi per l'espletamento della procedura espropriativa sono a carico del Soggetto Attuatore. In tal senso necessita integrare il Fascicolo "10 - Schema di convenzione", adottato mediante l'art. 2bis "Aree di proprietà di soggetti terzi - espropriazione immobili degli aventi titolo, dissenzienti e spese necessarie per la realizzazione del PUA", come indicato nel paragrafo "Iter post adozione" del Parere Tecnico Istruttorio, a cui si rimanda;
- come riportato al punto 10 della DCC 62/2025, la Direzione Patrimonio provvederà, ai sensi della normativa vigente in materia, all'espletamento della procedura espropriativa a seguito dell'intervenuta efficacia della variante urbanistica al Piano degli interventi, parte integrante del PUA.

Preso atto che con integrazioni SUPRO 0287873 del 20/05/2026 (PG 193659), SUPRO 0461002 del 11/08/2026, (PG 294031) e del 19/10/2026 trasmesa con pec del 22/10/2026 PG 384400, il

Soggetto Attuatore ha ottemperato alle prescrizioni riportate nella DCC di adozione del PUA n. 62/2025 e al punto 7 della DCC n. 61 del 11/11/2025 di approvazione della proroga triennale delle previsioni operative della SN 208, a partire dalla data del 19/10/2026, ai sensi dell'art.20 della LR n.11/2004, il termine per l'approvazione definitiva del PUA in esame scade il 2 gennaio 2027.

Rilevato che:

- per assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, in attuazione delle previsioni dell'art.157 “Contributo di Sostenibilità”, co. 12 delle NTO del P.I., il contributo straordinario di sostenibilità dovuto per una media struttura commerciale ammonta ad euro 249.800,00;
- in applicazione della DGC n. 293/2024, il contributo dovuto dovrà essere adeguato, applicando una percentuale unica di aumento dello 0,2%, pari all’indice ISTAT del costo di costruzione, misurato da maggio 2023 a fine periodo, attualmente indicato a novembre 2023; pertanto l’importo è aggiornato al valore di euro 250.299,60 (€ 249.800,00 + 0,2%). Tale importo dovrà essere versato in sede di stipula della convenzione o in sede di accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 LR 11/2004, qualora stipulato preventivamente alla stipula della convenzione del PUA;
- in sede di adozione, è stato demandato all'approvazione del PUA e del progetto delle opere di urbanizzazione, l’accertamento ed impegno dell'importo relativo alle stesse, in apposito capitolo del bilancio di previsione. Con nota PG 319747 del 03/09/2025, dato il perfezionamento del valore delle opere di urbanizzazione da eseguire, è stata inviata alla competente Direzione Bilancio la documentazione aggiornata ai fini della variazione di bilancio di previsione 2025-2027 e dell’aggiornamento del DUP 2025-2027;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 77 del 18/12/2025, esecutiva ai sensi di legge sono stati approvati il Bilancio di previsione 2026-2028 e la nota di aggiornamento al DUP 2026-2028. Con la deliberazione di Giunta comunale n. 2 del 09 gennaio 2026, esecutiva ai sensi di legge è stato approvato il PEG per l’esercizio finanziario 2026-2028;
- La nota di aggiornamento del DUP 2026-2028 approvata con DCC n.77/2025, riporta le seguenti voci:

N.	COD. INT.	PROC. COLLEGATO	DITTA RICH.	DESCRIZIONE INTERVENTO	LIVELLO PROGETT.	IMPORTO	ANNO COLL.	DATA E NUM. CONV. / ALTRO PROVV.	TIPO ENTRATA	CLASS. BILANCIO MISSIONE /PROGRAMMA	CDI
82	7190208	PUA via Cà di Cozzi	LIDL Italia srl	opere di urbanizzazione primaria: strade, parcheggi e verde	Istanza	602.546,66 euro	2027	Istanza del 09/12/2021 DCC Adozione 2025	ONERI URB. SCOMPUTO	10.5 Strade	I_092627
83	7190208	PUA via Cà di Cozzi	LIDL Italia srl	opere di urbanizzazione primaria: rotatoria stralcio 3	Progetto definitivo	1.595.000,00 euro	2026	Istanza del 09/12/2021 DCC Adozione 2025	ONERI URB. SCOMPUTO	10.5 Strade	I_092626

- in sede di definitiva approvazione del PUA, la valorizzazione contabile delle opere di urbanizzazione, da realizzarsi per stralci, a scomputo del contributo di costruzione (relativamente alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) per un importo complessivo di euro 2.197.546,66 IVA e ulteriori oneri inclusi, è distinta come segue:
  - accertamento di entrata di euro 602.546,66 IVA inclusa al capitolo 21209/000 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, annualità 2027;
  - impegno di spesa di euro 602.546,66 IVA inclusa al capitolo 21410/1900 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, annualità 2027;

  - accertamento di entrata di euro 1.595.000,00 IVA inclusa al capitolo 21209/000 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, annualità 2026;
  - impegno di spesa di euro 1.595.000,00 IVA inclusa al capitolo 21410/1900 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, annualità 2026;
- come disposto con la DCC n.61/2025 di proroga della previsione operativa della SN 208, il Soggetto Attuatore ha adempiuto entro il 31 marzo 2026, come da verifica in atti, al versamento della prima rata del contributo dovuto pari all'1% del valore delle aree, ai sensi del punto 6) della medesima delibera, e al versamento della 2^ rata, prima dell'approvazione del PUA, ai sensi del punto 7) del deliberato.

Considerato che:
- con successivo atto di liquidazione si effettuerà la regolarizzazione contabile delle somme valorizzate di cui ai punti precedenti, con emissione del mandato di pagamento vincolato a reversale di incasso di pari importo.
- il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;
- il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato all'intervento relativo alle opere di urbanizzazione è: I31B25000130007

Visti:
- il D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;
- la L. n. 241/1990 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
- il D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.;
- la L. n. 1150/1942, modificata ed integrata dalla L. n. 765/1967;
- la L. R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- il D.P.R n. 327/2001 e s.m.i.;
- il D. Lgs. 159/2011 e s.m.i.;
- il D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i;
- la DGC n. 60/2019 e la determina n. 3781/2019;
- il PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148/2007 e successive varianti approvate con DCC n. 27/2021 e variante di adeguamento al PTCP e PTRC ratificata con deliberazione del Presidente della Provincia n. 152 del 17.12.2025, efficace dal 17 gennaio 2026;
- il P.I approvato con DCC n. 91/2011 e le successive varianti approvate n. 22/2017, n. 23/2019 e n. 29/2022;
- il Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 32/2021, modificato con DCC n. 25/2025;
- il vigente Statuto Comunale;
- il parere favorevole della 2^ Circoscrizione del 14.10.2024 (PG 381134) richiamato nella DCC n. 62 del 11/11/2025 di adozione del PUA in oggetto;
- la DCC n. 61 del 11/11/2025 con la quale sono state prorogate di 3 anni le previsioni operative della SN 208;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, allegato quale parte integrante del presente provvedimento;

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

> Acquisita l'attestazione prevista, per le proposte di deliberazione presentate dalla Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, dal processo di rischio n. 12 I dell'attuale PIAO – Area Territorio, rilasciata dal Dirigente responsabile della Direzione SUAP SUEP e qui allegata per farne parte integrante;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente 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;

Preso atto del parere del Dirigente della Pianificazione Territoriale relativo alla Variante Urbanistica n. 65 al PI e qui allegato per farne parte integrante;

Tutto ciò premesso, visto e considerato

DELIBERA

1. le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di dare atto dell'avvenuto versamento in data 19/10/2026 (PG 384400/22-10-2026) della 2^ rata del contributo dovuto per la proroga triennale delle previsioni operative della SN 208 come disposto al punto 7) della DCC n. 61 del 11/11/2025;
3. di prendere atto del Parere Motivato VAS n. 176 del 16/07/2026 della competente Direzione regionale in materia di assoggettabilità a VAS, espresso sulla base del RPA adottato con DCC n. n. 62 del 11/11/2025;
4. di dare atto che con la DCC n. 62 del 11.11.2025 di adozione del PUA, è stata accolta la richiesta di applicazione della flessibilità dell'ambito così come proposta, ai sensi dell'art.4/comma 2 delle NTO del PI;
5. di dare atto che a seguito del deposito e della pubblicazione della DCC n. n. 62 del 11/11/2025 di adozione del PUA in variante al PI, sono pervenute n. 2 osservazioni e di accoglierle parzialmente come di seguito specificato:

Osservazione n.1 del 04/12/25 PG 448804	Proposta di controdeduzione
L'osservazione presentata da AMT3 SPA**,** riguarda la richiesta dei seguenti due punti:	
1a. Sostituzione Art. 3.1.2 dello schema di convenzione, con il seguente testo: Il Soggetto Attuatore, considerando che non sussiste l'obbligo di ricorrere ad una procedura ad evidenza pubblica trattandosi di opera sotto la soglia comunitaria ed opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento di trasformazione, affiderà la progettazione e realizzazione della rotatoria posta all'intersezione fra Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, alla società AMT 3 SPA, al fine di assicurare il miglior coordinamento con le connesse e concomitanti opere di realizzazione del sistema filoviario di cui quest'ultima società è attuatrice. Il rapporto fra il Soggetto Attuatore e AMT 3 Spa verrà regolato da apposito e separato contratto di appalto;	In merito al primo punto "1a" le opere di urbanizzazione primaria funzionali al PUA, tra le quali la rotatoria citata, non superano la soglia comunitaria di cui all'art. 14 del D.Lgs n.36/2023 e potranno essere realizzate per stralci dei quali il primo è individuato nella rotatoria (stralcio 3) che riveste un interesse strategico per la funzionalità del sistema filoviario i cui lavori sono in avanzato stato di completamento. Rilevato non corretto il riferimento puntuale all'art.3.1.2 citato, si ritiene di aggiornare il Fascicolo 10 "Schema di convenzione", inserendo il testo proposto dall'osservazione all'art. 10 "Opere di urbanizzazione - obblighi generali" con il seguente nuovo comma: "1bis. Il Soggetto Attuatore, considerando che non sussiste l'obbligo di ricorrere ad una procedura ad evidenza pubblica trattandosi di opera sotto la soglia comunitaria ed opera di urbanizzazione primaria funzionale all'intervento di trasformazione, affiderà la progettazione e realizzazione della rotatoria posta all'intersezione fra Via Cà di Cozzi e Viale Caduti del Lavoro, alla società AMT 3 SPA, al fine di assicurare il miglior coordinamento con le connesse e concomitanti opere di realizzazione del sistema filoviario di cui quest'ultima società è attuatrice. Il rapporto fra il Soggetto Attuatore e AMT 3 Spa verrà regolato da apposito e separato contratto di appalto". ACCOLTA

1b. Aggiornamento, con aggiunta dell'art. 10.2 dello schema di convenzione, con il seguente testo: Il Comune ha la facoltà di provvedere ad escutere la garanzia e di utilizzarla per il pagamento di AMT 3 SPA in caso di inadempimento da parte del Soggetto Attuatore alle scadenze di pagamento previste dal contratto di appalto sottoscritto con la medesima AMT 3 SPA, anche nel caso l'opera viaria sia già stata ultimata, collaudata o ceduta ed a condizione che al medesimo Soggetto Attuatore sia stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione della struttura commerciale;	In merito al secondo punto "1b", rilevato non corretto il riferimento puntuale all'art.10.2 citato, si precisa che il Soggetto Attuatore è il primo obbligato nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste. La garanzia fideiussoria è emessa dallo stesso a tutela del Comune per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della Convenzione relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali. La garanzia potrà essere escussa dal Comune in caso di inadempimento dello stesso Soggetto Attuatore alla loro realizzazione. Detta garanzia non tutela eventuali crediti di terzi verso il Soggetto Attuatore. Diversa è pertanto la garanzia che il Soggetto Attuatore e la Ditta affidataria (AMT3) dell'esecuzione della sola rotatoria dovranno sottoscrivere a tutela degli eventuali adempimenti contrattuali stipulati tra gli stessi. NON ACCOLTA
Osservazione n.2 del 14/08/2026 PG 297860	Proposta di controdeduzione
L'osservazione corredata di allegato è stata presentata dal Soggetto Attuatore, LIDL Italia srl, e propone una rimodulazione degli stralci previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nell'ottica di evitare un appesantimento dei procedimenti da rilasciare. Con tale osservazione, si propone quindi di accorpare le opere per il manufatto edilizio con le opere afferenti il completamento delle opere di urbanizzazione primaria in una sola istanza di Autorizzazione Paesaggistica ed in un sola Domanda di Permesso di Costruire, fermo restando l'esecuzione prioritaria dello Stralcio 3 (rotatoria) nei termini e modi definiti con la DCC 62/2026, opera strategica per il completamento del sistema filoviario. Ne consegue quindi una richiesta di rimodulazione degli stralci come raffigurato nell'elaborato grafico "6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali" allegato all'osservazione, che accorpa le opere di urbanizzazione primaria funzionali a completamento (standard a parcheggio ed a verde da vincolare ad uso pubblico e sistemazione della pista ciclabile verso S. Rocchetto) e le opere private (area fondiaria/manufatto edilizio e area fondiaria/VM) in un unico stralcio funzionale, autorizzabile con un unico provvedimento.	La richiesta non modifica l'interesse pubblico per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ed in particolare non aggrava la tempistica per la realizzazione dell'opera della rotatoria, strategica per la filobus, confermando quanto già valutato dall'Amministrazione in sede di adozione DCC 62/2025 e per la quale è in corso il rilascio dell'Autorizzazione ambientale. L'autorizzazione ambientale per le restanti opere di urbanizzazione potrà essere valutata unitamente alle opere edilizie, come pure potrà essere rilasciato un unico permesso di costruire insieme al manufatto edilizio, ricadendo le stesse opere nelle aree private oggetto di vincolo di uso pubblico, ad eccezione della sistemazione della pista ciclabile comunale verso S. Rocchetto comunque ad esse correlata. In tal senso dovranno essere aggiornati, prima della stipula della convenzione del PUA e previa determinazione dirigenziale di presa d'atto, il fascicolo 6 - Planivolumetrico Tavola 6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU; il Fascicolo 8 - NTA e il Fascicolo 10 - Schema di convenzione. ACCOLTA.

6. di dare atto che a seguito del deposito e della pubblicazione della Variante n. 65 al PI adottata con DCC n. n. 62 del 11/11/2025 non sono pervenute osservazioni;
7. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 comma 8 ter L.R. n. 11/2004 ed ai sensi dell'art. 10 DPR 327/2001, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, allegato quale parte integrante del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo in Variante al PI n. 719_208 denominato "Via Cà di Cozzi - Scheda Norma 208", corredato dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e dal progetto definitivo della OOUU-rotatoria, così come costituito dagli elaborati allegati alla DCC di adozione n. 62/2025 ad eccezione degli elaborati adeguati ed integrati rispetto al Parere Motivato VAS n.176/2026 di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento:

Progr	Titolo Elaborato	Nome file	SUPRO
FASCICOLO 4 - RELAZIONI			
34	4.5 Relazione Tecnico Illustrativa	Fascicolo4_4.5_Relazionetecnicoillustrativa.pdf.p7m	0287873 del 20.05.26
FASCICOLO 6 - PLANIVOLUMETRICO			
52	Fascicolo 6 - PLANIVOLUMETRICO	Fascicolo6_Planivolumetrico.pdf.p7m	0287873 del 20.05.26
	6.1 Planimetria		
	6.2 Sezioni		
	6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU		
	6.4.1 Tabelle riepilogative		
	6.4.2 Dati di progetto.pdf.p7m		
	6.5 VS - Aree e servizi		
	6.6 Cessione e vincoli		
	6.7 Permeabilità		
	6.8.1 Acque meteoriche, fognatura, rete idrica		
	6.8.2 Reti tecnologiche		
FASCICOLO 8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
87	8.1 Norme Tecniche di Attuazione	Fascicolo8_8.1_Normetecnichediattuazione.pdf.p7m	0461009 del 11.08.26
FASCICOLO 10 - SCHEMA DI CONVENZIONE			
89	Schema di convenzione	Fascicolo10_10.1_Schemadiconvenzioneurbanistica.pdf.p7m	0287873 del 20.05.26

e di rimandare integralmente, per quanto concerne le prescrizioni da ottemperare prima della stipula della convenzione previa adozione della relativa determina dirigenziale di presa d'atto, a quanto previsto nel paragrafo "CONCLUSIONI" del Parere Tecnico Istruttorio, allegato quale parte integrante e sostanziale della presente delibera ed all'aggiornamento conseguente le controdeduzioni accolte;

8. di approvare la Variante urbanistica n. 65 al Piano degli Interventi relativa al connesso progetto delle opere di urbanizzazione primaria, composta dei seguenti elaborati già adottati con DCC n. n. 62 del 11/11/2025:

VARIANTE URBANISTICA AL PI n. 65			
90	Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.2 PI	PI_TAV_2_1_VIG_FDO_att-A3.pdf.p7m	0472156 del 18.06.25
91	Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.4 PI	PI3_V23_APP_T4-A3.pdf.p7m	
92	Relazione Tecnica Variante Urbanistica Piano degli Interventi	Relazione tecnica variante urbanistica.pdf.p7m	

9. di dare atto, pertanto, che la documentazione finale del PUA in Variante al PI n. 719_208 denominato “Via Cà di Cozzi - Scheda Norma 208” e della Variante urbanistica n. 65 è costituita dagli elaborati definitivi sotto elencati, allegati alla presente deliberazione a formarne parte integrante:

Progr	Titolo Elaborato	Nome file	SUPRO
FASCICOLO 1 - INQUADRAMENTO			
1	Fascicolo 1 - INQUADRAMENTO	Fascicolo1_1.0_Copertina.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
2	1.1 Ambito aggiornata	Fascicolo1_1.1.0_Ambito.pdf.p7m	0472156 del 18.06.25
3	1.1.1 Sovrapposto stato di fatto, mappa catastale e stato di progetto	Fascicolo1_1.1.1_Sovrapposto sdf–mappa catastale–sdp.pdf.p7m	
4	1.2 Estratto previsioni P.I. - Disciplina Regolativa	Fascicolo1_1.2.0_Estratto PI_Disciplina regolativa.pdf.p7m	
5	1.2.1 Estratto previsioni P.I. - Scheda Norma	Fascicolo1_1.2.1_Estratto previsioni del PI_Scheda norma 208.pdf.p7m	
6	1.2.2 Estratto previsioni P.I. - Piano della rete ciclabile	Fascicolo1_1.2.2_Estratto previsioni del PI_Piano della rete ciclabile.pdf.p7m	
7	1.3 Elenco vincoli	Fascicolo1_1.3_Elenco vincoli.pdf.p7m	
8	1.4 Rappresentazione vincoli	Fascicolo1_1.4.0_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m	
9	1.4.1 Rappresentazione vincoli	Fascicolo1_1.4.1_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m	
10	1.4.2 Rappresentazione vincoli	Fascicolo1_1.4.2_Rappresentazione vincoli.pdf.p7m	
11	1.5 Mobilità e servizi	Fascicolo1_1.5.0._Mobilità e servizi.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
12	1.5.1 Mobilità e servizi - Estratto PAT	Fascicolo1_1.5.1_Mobilità e servizi_Estratto PAT.pdf.p7m	
13	1.6 Piano particellare e proposta di acquisizione mediante accordo bonario	Elaborato 1.6 Piano particellare.pdf.p7m	0299479 del 16.04.25
FASCICOLO 2 - STATO DEI LUOGHI			
14	Fascicolo 2 - STATO DEI LUOGHI	Fascicolo2_2.0_Copertina.pdf.p7m	
15	2.1 Rilievo celerimetrico	Fascicolo2_2.1_Rilievo celerimetrico.pdf.p7m	
16	2.2 Sezioni	Fascicolo2_2.2_Sezioni.pdf.p7m	
17	2.3.1 Infrastrutture a rete - Rete idrica e fognaria	Fascicolo2_2.3.1_Rete idrica e fognaria.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
18	2.3.2 Infrastrutture a rete - Rete idrica ed illuminazione pubblica	Fascicolo2_2.3.2_Rete elettrica ed illuminazione pubblica.pdf.p7m	
19	2.3.3 Infrastrutture a rete - Telefonia	Fascicolo2_2.3.3_Telefonia.pdf.p7m	
20	2.3.4 Infrastrutture a rete - Gas	Fascicolo2_2.3.4_Gas.pdf.p7m	
FASCICOLO 3 - ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA			
21	s.n. Relazione Geologica e Geotecnica	LIDL Italia Srl - Verona (Cà di Cozzi).pdf.p7m	0459686 del 02.12.21
22	s.n. Studio di risposta sismica locale	Lidl Italia S.r.l. - Verona _RSL_.pdf.p7m	0239137 del 16.05.23
23	Attestazione di effettiva esistenza degli studi sismici	Lidl Italia S.r.l. - Verona Cà di Cozzi _attestazione esistenza studi MS__.pdf.p7m	0327298 del 18.06.24
24	Valutazione di compatibilità idraulica ai sensi del DGR n.3637 del 13/12/2002 e del DGR n.1322 del 10/05/2006 e s.m.i.	Fascicolo3_3.2_Compatibilità idraulica.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25

25	Prove di permeabilità in sito	Fascicolo3_3.2.1_Prove permeabilita.pdf.p7m	
FASCICOLO 4 - RELAZIONI			
26	Relazione Tecnico Illustrativa (ndr rotatoria - pista ciclopedonale)	4.1 - Relazione tecnico-illustrativa.pdf.p7m	0295841 del 15.04.25
27	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico	4.2 - Analisi di impatto viabilistico - relazione.pdf.p7m	
28	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati	4.2.1 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P1.pdf.p7m	
29	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati	4.2.2 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P2.pdf.p7m	
30	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Allegati	4.2.3 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P3_1.pdf.p7m	
31	Relazione Tecnica Analisi di impatto viabilistico. Plan. Progetto Rotatoria Flussi di traffico e LOS – Scenario 1 Flussi di traffico e LOS – Scenario 2 Flussi di traffico e LOS – Scenario 3	4.2.3 - Analisi di impatto viabilistico - allegati P3_2.pdf.p7m	
32	Documentazione Fotografica	4.3 - Documentazione fotografica.pdf.p7m	
33	Relazione reti tecnologiche	4.4 - Relazione reti tecnologiche.pdf.p7m	
34	4.5 Relazione Tecnico Illustrativa	Fascicolo4_4.5_Relazionetecnicoillustrativa .pdf.p7m	0287873 del 20.05.26
35	4.5.1 Relazione paesaggistica	4.5.1_Relazione paesaggistica.pdf.p7m	0206555 del 22.04.24
36	4.5.2 Simulazione scenari di progetto	4.5.2-Simulazione-scenari-di-progetto.pdf.p7m	0394264 del 09.08.23
FASCICOLO 5 - SCREENING VAS VINCA			
37	Dichiarazione di non necessità VINCA all. E DGRV 1400/2017	5.1 Dichiarazione di non necessità VINCA.pdf.p7m	0413293 del 30.07.24
38	Format di supporto proponente - screening specifico piani e programmi	Fascicolo5_5.2_Screening VINCA.pdf.p7m	0373446 del 15.05.25
39		All1_4.1 - Relazione tecnico-illustrativa.pdf.p7m	
40		All2_4.5.1_Relazione paesaggistica.pdf.p7m	
41		All3_4.4 - Relazione reti tecnologiche.pdf.p7m	
42		All4_9.1_Prontuario di mitigazione ambientale.pdf.p7m	
43		All5_3.1.1_Aggiornamento studio sismico.pdf.p7	
44		All6_3.1_Studio geologico geotecnico e sismico.pdf.p7m	
45		All7_3.2_Compatibilità idraulica.pdf.p7m	
46		All8_4.2 - Analisi di impatto viabilistico - relazione.pdf.p7m	
47		All.09 - Fasc. 6_Elab. 6.1_Planimetria.pdf.p7m	
48		All10_AD-45.0-AD-verbale-CdS-31.05.24.pdf.p7m	
49		All11_parere 48-2017 Reg.Veneto_VINCA.pdf.p7m	
50		All12_parere 51-2017 Reg.Veneto_VAS _1_.pdf.p7m	

51		All13_conferenza servizi 2024 con allegati.pdf.p7m	
FASCICOLO 6 - PLANIVOLUMETRICO			
52	Fascicolo 6 - PLANIVOLUMETRICO	Fascicolo6_Planivolumetrico.pdf.p7m	0287873 del 20.05.26
	6.1 Planimetria		
	6.2 Sezioni		
	6.3 Individuazione ambiti di intervento e stralci funzionali OOUU		
	6.4.1 Tabelle riepilogative		
	6.4.2 Dati di progetto.pdf.p7m		
	6.5 VS - Aree e servizi		
	6.6 Cessione e vincoli		
	6.7 Permeabilità		
	6.8.1 Acque meteoriche, fognatura, rete idrica		
	6.8.2 Reti tecnologiche		
FASCICOLO 7a - OPERE DI URBANIZZAZIONE PARCHEGGIO IN ASSERVIMENTO AD USO PUBBLICO			
53	Copertina	Fascicolo7a.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
	7.1a Progetto del verde e arredo urbano		
	7.2a Viabilità e segnaletica stradale		
	7.2.1a Superamento barriere architettoniche		
	7.3a Infrastrutture a rete		
	Computo Metrico Estimativo (s.n.)		
FASCICOLO 7b - OPERE DI URBANIZZAZIONE ROTATORIA (progetto definitivo)			
54	7b.1 Corografia generale	7b.1 - Corografia generale.pdf.p7m	0295841 del 15.04.25
55	7b.2 Inquadramento urbanistico	7b.2 - Inquadramento urbanistico.pdf.p7m	
56	7b.3 Rilievo plano-altimetrico	7b.3 - Rilievo plano-altimetrico.pdf.p7m	
57	7b.4.1 Plan. Reti tecnologiche esistenti globale	7b.4.1 - Planimetria reti tecnologiche esistenti - globale.pdf.p7m	
58	7b.4.2 Reti tecnologiche esistenti rete elettrica gas	7b.4.2 - Planimetria reti tecnologiche esistenti - rete elettrica_gas.pdf.p7m	
59	7b.5 Planimetria d’insieme	7b.5 - Planimetria d'insieme.pdf.p7m	
60	7b.6.1 Planimetria di progetto	7b.6.1 - Planimetria di progetto.pdf.p7	
61	7b.6.2 Planimetria di progetto - Config. futura	7b.6.2 - Planimetria di progetto - Configurazione futura.pdf.p7	
62	7b.7 Planimetria comparativa	7b.7 - Planimetria comparativa.pdf.p7m	
63	7b.8 Planimetria smaltimento acque meteoriche	7b.8 - Planimetria smaltimento acque meteoriche.pdf.p	
64	7b.9 Planimetria segnaletica stradale	7b.9 - Planimetria segnaletica stradale.pdf.p7m	
65	7b.10 Planimetria trattamento superfici	7b.10 - Planimetria trattamento superfici.pdf.p7m	
66	7b.11 Plan. Interferenze trasporto filoviario	7b.11 - Planimetria interferenze trasporto filoviario.pdf.p7m	
67	7b.12 Sez. caratteristiche e particolari costruttivi	7b.12 - Sezioni caratteristiche e particolari costruttivi.pdf.p7m	
68	7b.13.1 Verifiche ingombro mezzi in manovra _MP	7b.13.1 - Verifiche ingombro mezzi in manovra_MP.pdf.p7m	
69	7b.13.2 Verifiche ingombro mezzi in manovra _BUS	7b.13.2 - Verifiche ingombro mezzi in manovra_BUS.pdf.p7m	
70	7b.14.1 Smantellamenti illuminazione	7b.14.1 - Smantellamenti illuminazione.pdf.p7m	
71	7b.14.2 Progetto Illuminazione	7b.14.2 - Progetto illuminazione.pdf.p7m	

72	7b.15 Elenco Prezzi Unitari	7b.15 - Elenco prezzi unitari.pdf.p7m	
73	7b.16 Computo Metrico Estimativo	7b.16 - Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7c - OPERE DI URBANIZZAZIONE PISTA CICLOPEDONALE			
74	7c.1 Rilievo plano-altimetrico	7c.1 - Rilievo plano-altimetrico.pdf.p7m	0295841 del 15.04.25
75	7c.2 Planimetria di progetto	7c.2 - Planimetria di progetto.pdf.p7m	
76	7c.3 Planimetria comparativa	7c.3 - Planimetria comparativa.pdf.p7m	
77	7c.4 Sez. caratteristica e particolari costruttivi	7c.4 - Sezione caratteristica e particolari costruttivi.pdf.p7m	
78	7c.5 Elenco Prezzi Unitari	7c.5 - Elenco prezzi unitari.pdf.p7m	
79	7c.6 Computo Metrico Estimativo	7c.6 - Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7d - OPERE DI URBANIZZAZIONE VERDE DI MITIGAZIONE			
80	7.1d Progetto del verde e arredo urbano	Fascicolo7d_7.1d_Copertina_Progetto del verde e arredo urbano.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
81	Computo Metrico Estimativo (s.n.)	Fascicolo7d_7.2d_Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7e - OPERE DI URBANIZZAZIONE RIQUALIFICAZIONE VIABILITÀ CICLOPEDONALE LUNGO VIA S. ROCCO			
82	Fascicolo 7e Riqualificazione Viabilità ciclopedonale via San Rocco - COPERTINA	Fascicolo7e_7.0e_Copertina.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
83	7.1.1e Superamento barriere architettoniche	Fascicolo7e_7.1.1e_Superamento barriere architettoniche.pdf.p7m	
84	7.1e Progetto del verde e arredo urbano	Fascicolo7e_7.1e_Progetto del verde e arredo urbano.pdf.p7m	
85	Computo Metrico Estimativo (s.n.)	Fascicolo7e_7.2e_Computo metrico estimativo.pdf.p7m	
FASCICOLO 7f - QUADRO ECONOMICO			
86	Quadro Economico (s.n.)	Fascicolo7f_7.1f_Quadro Economico.pdf.p7m	0371955 del 14.05.25
FASCICOLO 8 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE			
87	8.1 Norme Tecniche di Attuazione	Fascicolo8_8.1_Normetecnichediattuazione .pdf.p7m	0461009 del 11.08.26
FASCICOLO 9 - PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE			
88	Fascicolo 9 Prontuario di Mitigazione Ambientale	9.1_Prontuario di mitigazione ambientale.pdf.p7m	0206555 del 22.04.24
FASCICOLO 10 - SCHEMA DI CONVENZIONE			
89	Schema di convenzione	Fascicolo10_10.1_Schemadiconvenzioneurbanistica.pdf.p7m	0287873 del 20.05.26

VARIANTE URBANISTICA AL PI n. 65			
90	Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.2 PI	PI_TAV_2_1_VIG_FDO_att-A3.pdf.p7m	0472156 del 18.06.25
91	Stato di fatto / Stato modificato Estratto Tav.4 PI	PI3_V23_APP_T4-A3.pdf.p7m	
92	Relazione Tecnica Variante Urbanistica Piano degli Interventi	Relazione tecnica variante urbanistica.pdf.p7m	

10. di dare atto che l'accordo pubblico-privato della SN 208 ai sensi dell'art.6 della LR 11/2004 dovrà essere perfezionato in atto pubblico prima della stipula della convenzione o in sede di stipula della convenzione del PUA (art.11-CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ).
11. di dare atto che l'approvazione della Variante urbanistica n. 65 e del PUA in variante al PI, corredate del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e del

progetto definitivo della OOUU-rotatoria, determina l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e comporta la dichiarazione di pubblica utilità per l'esecuzione delle opere ivi previste, descritte e individuate negli elaborati sopra citati;

12. di disporre che l'approvazione del PUA in variante al PI e della Variante Urbanistica n. 65 verranno comunicati nelle forme di legge;
13. di dare atto che la Direzione Patrimonio provvederà, ai sensi della normativa vigente in materia, all'espletamento della procedura espropriativa in questione a seguito dell'intervenuta efficacia della Variante Urbanistica n. 65 al vigente P.I. e del PUA in variante al PI;
14. di dare atto della valorizzazione contabile dei valori delle opere di urbanizzazione primaria funzionali inserite nel DUP 2026-2027 per un importo complessivo di Euro 2.197.546,66 IVA e ulteriori oneri inclusi, distinta come segue:

    - accertamento di entrata di euro 602.546,66 IVA inclusa al capitolo 21209/000 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, con previsione di collaudo annualità 2027;

    - impegno di spesa di euro 602.546,66 IVA inclusa al capitolo 21410/1900 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, con previsione di collaudo annualità 2027;

    - accertamento di entrata di euro 1.595.000,00 IVA inclusa al capitolo 21209/000 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, con previsione di collaudo annualità 2026;

    - impegno di spesa di euro 1.595.000,00 IVA inclusa al capitolo 21410/1900 del bilancio di previsione finanziario 2026 – 2028, con previsione di collaudo annualità 2026;

15. di dare atto che con successivo atto di liquidazione si effettuerà la regolarizzazione contabile delle somme valorizzate di cui al punto precedente, mediante l'emissione del mandato di pagamento vincolato a reversale di incasso di pari importo;
16. di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 8, della legge regionale n. 11/2004, il PUA entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni;
17. di dare atto che, ai sensi dell'art. 16, comma 6, della legge regionale n. 11/2004, la Variante Urbanistica n. 65 al PI diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune;
18. di dare atto che la verifica antimafia è in corso di definizione e pertanto la convenzione urbanistica, prodromica all'attuazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA, potrà essere stipulata a seguito dell'esito favorevole della verifica o, vista l'urgenza per la realizzazione dell'opera di urbanizzazione strategica della rotatoria, sotto condizione risolutiva (revoca e recesso) come previsto all'art.2 - "Obblighi del soggetto attuatore, requisiti morali ed antimafia-risoluzione" dello schema di convenzione;
19. di autorizzare il Dirigente della Attuazione Urbanistica e PEBA ad intervenire alla stipula dell'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 112004 e della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione di cui alla precedente tabella e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà, di eventuali errori materiali e di più esatta identificazione catastale delle aree;
20. di stabilire che, ai sensi dell'art. 107 del Regolamento Edilizio approvato con DCC n. 32 del 24 giugno 2021 e modificato con DCC n. 25 del 29 maggio 2025, il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è un anno dalla data di entrata in vigore del Piano;
21. di disporre che, ai sensi del comma 5 bis dell'art. 18 della L.R. 11/04, la Direzione Pianificazione Territoriale trasmetterà alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'art. 11 bis della suddetta legge;

22. di disporre che copia integrale del PUA in variante al PI e della Variante n. 65 sia trasmessa alla Provincia e depositata presso la sede del Comune per la libera consultazione;
23. di disporre che il presente provvedimento sia pubblicato ai sensi dell'art. 39 del D. Lgs. n. 33/2013, oltre che all'Albo Pretorio online, nella sezione "Amministrazione Trasparente" - "Pianificazione e Governo del Territorio/Atti di governo del territorio/P.U.A. (Piani Urbanistici Attuativi e relative varianti) e P.I. (Piano degli Interventi – Varianti);
24. di dichiarare, a voti unanimi, per l'urgenza, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267 del 18/08/2000;

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale, la Direzione Organi Istituzionali, Anticorruzione, Trasparenza e Promozione della legalità e la Centrale Unica Appalti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

Comune di Verona
ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA

FIRMATARIO: Anna Grazi

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N 109 del 26 ottobre 2026

OGGETTO: *ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.).*

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 27/10/2026

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente del Settore
Anna Grazi

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

FIRMATARIO: GRAZI ANNA

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

PROPOSTA DI DELIBERA PER IL CONSIGLIO COMUNALE N. 89 del 1° ottobre 2026

OGGETTO: *ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.)*

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 agli aspetti urbanistici della proposta in oggetto (approvazione Variante n. 65 al PI).*

Data 01/10/2026

Il Dirigente *ad interim*
Direzione Pianificazione Territoriale
Arch. Anna Grazi
(firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.)

Comune di Verona
Area Territorio
Direzione Pianificazione Territoriale
Segreteria tel. 045-8077753/7597
Via Pallone, 9 - 37121 Verona
E-Mail urbanistica@comune.verona.it
Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Comune di Verona

SUAP SUEP

Alla Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

OGGETTO: ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.)

Vista la proposta in oggetto, per quanto di competenza, si esprime parere favorevole.
La presente costituisce attestazione prevista, per le proposte di deliberazione presentate dalla Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica PEBA, dal processo di rischio n. 12 I – Area Territorio – del vigente PIAO.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Direzione SUAP SUEP
Arch. Andrea Alban
Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del D. Lgs. 82/2005 e s.m.i.

Comune di Verona
Area Territorio
Direzione SUAP SUEP
Segreteria tel. 045-8079857-58
Lungadige Capuleti n. 7 – 37122 Verona

Comune di Verona

AREA BILANCIO E RISORSE ECONOMICHE

TIPO ATTO: Proposta per il Consiglio Comunale N 109 del 26 ottobre 2026

OGGETTO*:* ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.).

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 .

Prenotazioni:
Si da'atto che la spesa è finanziata con gli accertamenti in calce, assunti al capitolo 21209/000 "A09 OPERE REALIZZATE DA PRIVATO A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE " piano dei conti 4.05.01.01.001. Trattasi di mera valorizzazione contabile di opere realizzate da privato.

Accertamento	Descrizione	Capitolo	Cod. ARMON.	Atto	R.Proc.	Accertato
2026/ 5388	A09 - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.)IMPEGNO 5551 BIL 2026 - ROTATORIA.	21209	4.05.00	B/SC/2026/109	A09	**1.595.000,00**
2027/ 143	A09 - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.)- IMPEGNO 718 BIL 2027- OOUU.	21209	4.05.00	B/SC/2026/109	A09	**602.546,66**
						2.197.546,66

.

Impegno	Descrizione	Capitolo	Cod. ARMON.	Atto	R.Proc.	Impegnato
2026/ 5551	A09- APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.)- ACC. 5388 BIL 2026 - ROTATORIA Anno Finanziamento **2026**	21410 /1900	10.05.2	B/SC/2026/109	A09	**1.595.000,00**
2027/ 718	A09 - APPROVAZIONE DEL PUA IN VARIANTE AL PI, AI SENSI ART. 20, 8TER DELLA LR 11/20024 E DELL'ART.10 DEL DPR 327/2001, DENOMINATO "VIA CÀ DI COZZI - SCHEDA NORMA 208", CORREDATO DEL PROGETTO PRELIMINARE OOUU PRIMARIA FUNZIONALI E DEL PROGETTO DEFINITIVO DELLA ROTATORIA; APPROVAZIONE DELLA VARIANTE URBANISTICA N.65 AL PI E APPOSIZIONE VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO; CUP: I31B25000130007. RICHIEDENTE: LIDL ITALIA SRL (PROCURA DALLE ASTE L.G.) - ACC. 143 BIL 2027 - OOUU. Anno Finanziamento **2027**	21410 /1900	10.05.2	B/SC/2026/109	A09	**602.546,66**
						2.197.546,66

Comune
di Verona

Note:

Data 02/11/2026

Firmato digitalmente da:
Il Responsabile del Servizio Finanziario