



# COMUNE DI ZEVIO

Provincia di Verona

N. 119 Reg. Delibere

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**OGGETTO:** Piano di Lottizzazione residenziale in Santa Maria di Zevio, Via del Cimitero denominato "Fratelli Strambini". Ditta: Consorzio Strambini Santa Maria. Adozione

L'anno Duemilaventuno il giorno Ventidue del mese di Luglio alle ore 18:00 nella Residenza Municipale, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Sigg.

Posizione	Nominativo	Carica	Presente
1	DIEGO RUZZA	Sindaco	Si
2	GABRIELE BOTTACINI	Vice Sindaco	Si
3	PAOLA CONTI	Assessore	Si
4	ANTONIO STRAMBINI	Assessore	No
5	MICHELE CANEVA	Assessore	Si
6	MICHELA ANDREOLI	Assessore	Si
	Presenti N. 5	Assenti N. 1	

Partecipa all'adunanza il Segretario Generale ELEONORA VOTANO

### IL PRESIDENTE

Premesse la formalità di legge, pone la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

**OGGETTO:** Piano di Lottizzazione residenziale in Santa Maria di Zevio, Via del Cimitero denominato "Fratelli Strambini". Ditta: Consorzio Strambini Santa Maria. Adozione

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Zevio:

- è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con verbale di Conferenza di Servizi del 03.05.2012, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 881 del 22.05.2012, pubblicato sul B.U.R.V. n. 45 del 12.06.2012 e in vigore dal 27.06.2012, e si è dotato del 1° Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 28.02.2013, pubblicato il 10.04.2013, in vigore dal 25.04.2013, di allineamento del previgente P.R.G. con il P.A.T., e di Piano degli Interventi; del P.I. - 2° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 28.07.2014, in vigore dal 16.08.2014; del P.I. - 3° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 28.01.2016, in vigore dal 12.03.2016; del P.I. - 4° fase, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 06.04.2017, in vigore dal 13.05.2017;
- ha adottato la variante n. 1 al PAT, con Delibera di CC n. 36 del 26.04.2017, al momento in attesa di verifica VAS presso la competente struttura regionale e ha approvato, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 70 del 24.11.2020, la variante n. 2 al P.A.T. per l'adeguamento alla L.R. n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del Consumo di suolo e modifiche della L.R. n. 11/2004" ed alla D.G.R.V. n. 668 del 15/05/2018 "Individuazione della quantità massima del consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017. Deliberazione n. 125/CR del 19/12/2017" ed all'intesa tra Governo, Regioni e Comuni, recependo il Regolamento Edilizio Tipo (R.E.T.) secondo quanto indicato dalla Provincia di Verona con le "Linee Guida per l'adeguamento dei piani comunali vigenti";

DATO ATTO che nel Piano degli Interventi è individuata in Santa Maria di Zevio, Via del Cimitero, un ambito già oggetto di "Accordo di Pianificazione – AP-07" di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 11/04 stipulato tra il Comune di Zevio ed i soggetti proprietari degli immobili, giusto atto Notaio Dott. Francesco Sarullo in data 28.04.2015, Rep. n. 12102, Racc. n. 8013, registrato a Verona 2 in data 29.04.2015 al n. 1540, serie 1T, e trascritto a Verona in data 29.04.2015 al n. 14293 R.G. e n. 9637 R.P. che prevede tra l'altro la cessione al Comune di un lotto edificabile di mq 1.080 a titolo di saldo del contributo perequativo;

DATO ATTO che l'ambito di cui sopra, ricompreso nella Scheda Norma AP-07, sono individuate una "Zona C 2 B – Residenziale semiestensiva di progetto", da attuarsi mediante Piano Urbanistico Attuativo, e la prescrizione di opere di collegamento con Via G. Mameli (fuori ambito) da scomputare come opere secondarie";

VISTA la richiesta di approvazione del P.U.A. denominato "Fratelli Strambini", presentata in data 16.09.2020, prot. n. 18066 ed integrata e modificata in data 10.02.2021 con prot. n. 335/SUAP del 11.02.2021 e in data 07.05.2021 con prot. n. 847/SUAP del 10.05.2021, dal Sig. STRAMBINI GIORGIO, nato a Zevio (VR) il 28.03.1946, residente in Zevio (VR), Via Giaron n. 5, Cod. Fisc. STRGRG46C28M172U in qualità di legale rappresentante del Consorzio Strambini Santa Maria con sede in Zevio Corso Cavour n. 76 Cod. Fisc. 04299360232, giusto atto di costituzione in data 02.12.2014 registrato a Verona in data 08.01.2015;

VISTI gli elaborati di progetto a firma del professionista Ing. Claudio Da Vià, con studio in Legnago (VR), Vicolo San Martino n. 2, Cod. Fisc. DVACLD61H28L781Y, così come presentati e successivamente integrati, e costituiti da:

- Tav. 1: Estratto catastale – Scheda Norma con Norme Tecniche – Estratto del P.I. – Estratto P.A.T.- Rilievo planimetrico,

Delibera di GIUNTA nr. 119 del 22/07/2021

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2005.

- Tav. 2: Disciplina degli interventi - Planivolumetrico – Dati di progetto – Comparto di progetto,
- Tav. 3: Schema linea Enel – Illuminazione pubblica – sezioni longitudinali,
- Tav. 4: Schema rete idrica - Particolari costruttivi,
- Tav. 5: Schema rete gas metano,
- Tav. 6: Superamento barriere architettoniche,
- Tav. 7: Schema linea acque bianche – Sez. stradale trasversale – Particolari,
- Tav. 8: Schema linea acque nere – Sez. stradale trasversale – Particolari,
- Tav. 9: Schema rete telefonica,
- Tav. 10: Individuazione allevamenti zootecnici all'interno di un raggio di 1000 mt,
- Relazione tecnica illustrativa,
- Computo metrico estimativo,
- Studio di valutazione di compatibilità idraulica,
- Relazione geologica e geotecnica,
- Relazione tecnica per la gestione delle terre e rocce da scavo,
- Bozza di convenzione,
- Asseverazione di conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie,
- Copia Atto costitutivo del Consorzio;

PRESO ATTO che gli immobili interessati sono censiti al N.C.T. del Comune di Zevio al Foglio 30, mappali n. 326, 327 e 458, della superficie catastale complessiva di mq. 14.930;

DATO ATTO che l'ambito di intervento corrisponde all'ambito di Piano degli Interventi e Accordo di Pianificazione di cui sopra;

CONSIDERATO che il progetto presentato prevede l'urbanizzazione dell'intera area mediante la realizzazione di strade, marciapiedi, pista ciclabile, parcheggi, aree verdi, sottoservizi e interventi di mitigazione idraulica e ambientale, con ricavo di n. 30 lotti edificabili, nel rispetto della dotazione di standard previsti dalla vigente normativa;

DATO ATTO che l'area di intervento di mq. 14.930 reale (rispetto a mq 14.696 da scheda Norma AP -07) è così suddivisa:

- Strada di mq. 1.634,
- Marciapiede di mq. 281,
- Pista ciclabile di mq. 668,
- Parcheggio di mq. 408,
- Verde pubblico di mq. 1.762,
- Superficie edificabile netta di mq.10.177 (10.228),
- Volumetria complessiva di mc. 11.757,
- Abitanti teorici n. 79;

CONSIDERATO che gli standard richiesti risultano essere di mq 2.352 (30 mq /abit.) proposti in cessione con una differenza di mq 182 di cui la ditta chiede la monetizzazione;

DATO ATTO che non è stato prodotto alcun parere o nulla osta degli Enti preposti e che gli stessi dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione del PUA in parola;

PRESO ATTO che l'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta a Euro 265.551,20, oltre IVA e spese tecniche pari a Euro 64.619,00, e pertanto complessivamente a Euro 330.170,20 da cui andranno scorporate gli importi per le opere fuori ambito oggetto di eventuale scomputo per le opere secondarie;

CONSIDERATO che la ditta chiede lo scomputo dal contributo di costruzione relativo agli

Delibera di GIUNTA nr. 119 del 22/07/2021

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2005.

oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e propone lo scomputo della quota relativa alle urbanizzazioni primarie fino al limite delle spese sostenute documentate e per quanto attiene la quota delle opere secondarie atteso che la scheda norma prevede un collegamento con via Mameli (fuori ambito) si propone lo scomputo anche per queste fino al limite delle spese sostenute documentate;

DATO ATTO che i lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovranno essere appaltati secondo le norme vigenti al momento dell'affidamento degli stessi;

DATO ATTO che la Commissione Edilizia comunale, nella seduta del 20.07.2021 con verbale n. 2, ha espresso parere favorevole sulla proposta di piano di lottizzazione, con le seguenti prescrizioni, da ottemperare prima della definitiva approvazione del PUA:

- identificazione e quantificazione delle opere da realizzare entro ambito e fuori ambito,
- si ritiene ammissibile lo scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro ambito e secondaria per le opere su Via G. Mameli se ed in quanto sostenute da quantificare analiticamente,
- chiarire la discrepanza contenuta nella tavola 2 tra l'area da scheda AP07 pari a 14.696 mq e la superficie indicata di 14.930 mq (+ 234 mq) e quanto indicato nello schema di convenzione pari a 14.749 mq,
- la segnaletica orizzontale e verticale va valutata e autorizzata dalla Polizia Locale,
- elaborato indicante la sistemazione dell'area verde comprensiva di impianto di irrigazione,
- produrre valutazione del clima acustico,
- produrre parere motivato di verifica di assoggettabilità a VAS e V.INC.A.,
- ottenere i pareri del Consorzio di Bonifica per la parte idraulica e pareri o nulla osta degli Enti erogatori dei servizi,
- produrre copia atto costitutivo del Consorzio integralmente leggibile,

PRESO ATTO che, in sede di Verifica di Assoggettabilità del P.I. – 2° fase, la Commissione Regionale V.A.S., con parere motivato n. 143 del 24.06.2014 ha prescritto che “l'ambito oggetto del presente P.U.A. sarà sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a procedura V.A.S., ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. n. 152/06” e che, pertanto, la ditta lottizzante dovrà provvedere in merito anche alla luce di quanti disposto dalla DGRV n. 61 del 21.01.2020;

ATTESO che il Piano di Lottizzazione, così come proposto, integrato con le prescrizioni della Commissione Comunale Edilizia in attesa dei pareri o nulla osta degli Enti preposti, appare idoneo a disciplinare la tutela e l'assetto del territorio interessato in conformità alla pianificazione comunale vigente;

ACCERTATA la competenza della Giunta Comunale relativamente all'adozione del presente provvedimento, giusto art. 5, comma 13, lett. B, del Decreto Legge n. 70/2011, convertito in Legge n. 106/2011;

VISTI la Legge 17.08.1942 n. 1150, la Legge 28.01.1977 n. 10, il D.P.R. 06.06.2001 n. 380, la Legge Regionale 27.06.1985 n. 61, la Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, nonché il Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

RICHIAMATO l'art. 78, commi 2 e 4, del D.Lgs. n. 267/2000, il quale dispone che:  
“2. Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino

Delibera di GIUNTA nr. 119 del 22/07/2021

Documento informatico sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 20 e seguenti D.Lgs 82/2005.

al quarto grado.

4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico”;

VISTI i pareri di regolarità espressi dai Funzionari Dirigenti competenti, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

A voti unanimi espressi nelle forme di legge,

### **DELIBERA**

1. DI ADOTTARE, ai sensi dell'articolo 20, comma 1, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11, il Piano di Lottizzazione residenziale di iniziativa privata denominato “Fratelli Strambini”, presentato in data 16.09.2020, prot. n. 18066 ed integrata e modificata in data 10.02.2021 con prot. n. 335/SUAP del 11.02.2021 e in data 07.05.2021 con prot. n. 847/SUAP del 10.05.2021, dal Sig. STRAMBINI GIORGIO, nato a Zevio (VR) il 28.03.1946, residente in Zevio (VR), Via Giaron n. 5, Cod. Fisc. STRGRG46C28M172U in qualità di legale rappresentante del Consorzio Strambini Santa Maria con sede in Zevio Corso Cavour n. 76 Cod. Fisc. 04299360232, giusto atto di costituzione in data 02.12.2014 registrato a Verona in data 08.01.2015 e composto dai seguenti elaborati:

- Tav. 1: Estratto catastale – Scheda Norma con Norme Tecniche – Estratto del P.I. – Estratto P.A.T.- Rilievo planimetrico,
- Tav. 2: Disciplina degli interventi - Planivolumetrico – Dati di progetto – Comparto di progetto,
- Tav. 3: Schema linea Enel – Illuminazione pubblica – sezioni longitudinali,
- Tav. 4: Schema rete idrica - Particolari costruttivi,
- Tav. 5: Schema rete gas metano,
- Tav. 6: Superamento barriere architettoniche,
- Tav. 7: Schema linea acque bianche – Sez. stradale trasversale – Particolari,
- Tav. 8: Schema linea acque nere – Sez. stradale trasversale – Particolari,
- Tav. 9: Schema rete telefonica,
- Tav. 10: Individuazione allevamenti zootecnici all'interno di un raggio di 1000 mt,
- Relazione tecnica illustrativa,
- Computo metrico estimativo,
- Studio di valutazione di compatibilità idraulica,
- Relazione geologica e geotecnica,
- Relazione tecnica per la gestione delle terre e rocce da scavo,
- Bozza di convenzione,
- Asseverazione di conformità del progetto alle norme igienico – sanitarie,
- Copia Atto costitutivo del Consorzio;

e con le prescrizioni di cui al parere della Commissione Comunale Edilizia citate in premessa, e con l'osservanza dei pareri che saranno emessi degli Enti interessati e acquisiti prima dell'approvazione del presente PUA oltre alle prescritte verifiche VAS e V.INC.A..

2. DI DARE ATTO che al momento della stipula della convenzione dovrà essere fornita polizza fidejussoria pari all'importo del preventivo di spesa, comprensivo di spese tecniche e I.V.A., a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione.

3. DI AUTORIZZARE lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sull'area di collegamento con via Mameli a fronte della diretta esecuzione delle opere, fino al limite della spesa effettivamente sostenuta e dimostrata.
4. DI AUTORIZZARE altresì la monetizzazione delle aree ed opere di urbanizzazione che non verranno cedute nella misura di 182 mq per un importo pari ad € 13.286,00 ottenuto considerando il valore IMU della ZTO C2B pari a 45,00 €/mq oltre ai mancati oneri per la realizzazione delle opere a parcheggio 28,00 €/mq.
5. DI DARE ATTO che per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo, la ditta affidataria dei lavori sarà individuata con le procedure previste dalla normativa vigente al momento dell'affidamento.
6. DI DARE ATTO che ai sensi della Legge n. 241/90 il responsabile del procedimento è individuato nella persona del Funzionario Dirigente dell'Unità Organizzativa Sviluppo e Controllo del Territorio e delle Attività - Ambiente ed Ecologia.
7. DI DARE ATTO che la procedura di deposito e pubblicazione del piano attuativo adottato viene effettuata con le modalità di cui all'art. 20, comma 3, della Legge Regionale 23.04.2004 n. 11.
8. DI DARE MANDATO al Responsabile del procedimento di depositare entro 5 (cinque) giorni il Piano di Lottizzazione adottato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 (dieci) giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia a mezzo di avviso da pubblicare con le modalità di cui all'art. 32 della Legge 18.06.2009, n. 69.
9. DI DARE ATTO che nei 20 (venti) giorni successivi chiunque può presentare osservazioni al piano adottato.
10. DI DISPORRE la pubblicazione sul sito web istituzionale delle informazioni richieste ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. "b", del D.Lgs. n. 33/2013.
11. DI COMUNICARE la presente deliberazione ai Capigruppo Consiliari tramite elenco ai sensi dell'art. 125 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco

DIEGO RUZZA

IL Segretario Generale

ELEONORA VOTANO