



Comune di Villafranca di Verona
PROVINCIA DI VERONA

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO COMUNALE N. 29 del 30/04/2026**

OGGETTO: ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE – PUA/53 DENOMINATO “CASCINA VERDE”, COMPORTANTE VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL’ART. 20, COMMA 8-TER, DELLA L.R. N. 11/2004

L'anno **2026** il giorno **trenta** del mese di **aprile** alle ore **20:00**, nella sala delle adunanze, premesse le formalità di legge, si è riunito il CONSIGLIO COMUNALE.

		PRESENTI
1	DALL'OCA ROBERTO LUCA	SI
2	TURRINA LUCA	SI
3	MUSTATEA ILIE CATALIN	SI
4	ZANOTTI RENZO	SI
5	TERILLI NICOLA	SI
6	TOFFALINI STEFANO	SI
7	BERTASINI LEONARDO	SI
8	PENNACCHIA FRANCESCO	SI
9	TEDESCO VINCENZO	SI
10	BELLESINI ALBERTO	SI
11	CORDIOLI LUCIO	SI
12	FACCIOLI ANGIOLINO	SI
13	BONIZZI ELISA	SI
14	MAZZI LORETTA	SI
15	PREDOMO STEFANO	SI
16	PERSI ALESSANDRA	SI
17	FACCIOLI MARIO	SI
18	BONFANTE EMANUELA	SI
19	BERTOLOTTO GIANCARLO	SI
20	BERTOL DANIELA	NO
21	CORDIOLI ALESSANDRO	SI
22	MELOTTI MATTEO	SI
23	CORAZZINA STEFANO	SI
24	PIANEGONDA DANIELE	SI
25	ZANOLLI ELISABETTA	SI

PRESENTI: 24 ASSENTI: 1

Partecipa all'adunanza con funzioni di Segretario Generale la **Dott.ssa Mazzocco Chiara**.

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza il Sig. **Lucio Cordioli** nella sua qualità di Presidente del Consiglio Comunale, dichiara aperta la seduta ed invita l'assemblea a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato, il cui testo è riportato nel foglio allegato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la vigente strumentazione urbanistica comunale è costituita da:
 - Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT), approvato nella Conferenza dei Servizi del 18/02/2015 e ratificato con deliberazione della Giunta Regionale n. 889 del 13/07/2015, efficace dal 07/08/2015;
 - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 18/02/2021 è stata approvata la variante di adeguamento del PAT alla L.R. 14/2017 recante “Contenimento del consumo di suolo”;
 - Piano degli Interventi (di seguito PI), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 18/04/2018, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11;
- il PI è stato successivamente oggetto di varianti per conformare lo strumento urbanistico alla realizzazione di opere infrastrutturali pubbliche e/o interventi puntuali attuativi;
- con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27/05/2025 è stata approvata la Variante al PI per la ricognizione e riclassificazione delle aree soggette a Piani Urbanistici Attuativi (PUA) attuati;
- il vigente PI individua l’ambito oggetto del presente provvedimento quale area soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (PUA/53);

Premesso altresì che:

- con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 29 del 25/10/2007 è stato approvato, ai sensi dell’art. 20 della L.R. 11/2004, il Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato “Cascina Verde”, sito in località Cascina Verde nel Comune di Villafranca di Verona, relativo ad un ambito territoriale di mq 79.392, con volumetria complessiva pari a circa mc 158.784, originariamente articolato in n. 8 lotti funzionali;
- la relativa convenzione urbanistica è stata stipulata in data 15/02/2008, con atto rep. n. 9.578, racc. n. 4.812 del notaio Avv. Giovanna Iorini;
- parte delle opere di urbanizzazione primaria è stata oggetto di collaudo parziale con esito positivo, sottoscritto in data 18/10/2013 dall’ing. Roberto Penazzi, di cui si è preso atto con determinazione dirigenziale n. 584 del 25/11/2013;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 25/10/2018, esecutiva, è stata approvata una variante al medesimo Piano di Lottizzazione, con conseguente stipula di nuova convenzione urbanistica in data 28/07/2021, atto rep. n. 3.499, racc. n. 2.244 del notaio dott. Michele Gravas;
- la suddetta variante ha previsto una diversa impostazione della viabilità interna; un nuovo assetto distributivo dei lotti, ridotti da n. 8 a n. 5 lotti funzionalmente autonomi; e la suddivisione delle opere di urbanizzazione primaria, interne ed esterne all’ambito, in quattro stralci attuativi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 263 del 04/11/2024, esecutiva, è stato approvato il collaudo finale delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio funzionale, sottoscritto dall’ing. Roberto Penazzi, comprendente la viabilità principale di collegamento tra via Cascina Verde e viale del Lavoro, la viabilità interna del piano, le sistemazioni a verde pubblico, il parcheggio pubblico denominato “P1”;

Dato atto che:

- in data 01/04/2025 è pervenuta allo Sportello Unico per le Attività Produttive (di seguito SUAP) del Comune di Villafranca di Verona, COD. SUAP 02276270234-03032025-1024 (protocolli comunali nn. 17865 – 17866 – 17867 – 17868 – 17869 del 02/04/2025), istanza di variante al Piano di Lottizzazione “PUA/53 – Cascina Verde”, presentata dalle Società ECO-DEM S.r.l., Immobiliare Roccabruna S.r.l. e LIDL Italia S.r.l., di seguito denominate “Ditta Attuatrice”;
- la proposta di variante mantiene invariati la capacità insediativa complessiva e i parametri dimensionali del Piano di Lottizzazione vigente mentre comporta modifica delle destinazioni d’uso dei lotti non ancora edificati e, conseguentemente, determina variante al vigente Piano degli Interventi ai sensi dell’art. 20, comma 8-ter, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, che ammette la possibilità per i PUA di prevedere varianti alle previsioni del PI purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI;
- ai sensi della citata disposizione normativa, la competenza all’adozione della variante è attribuita al Consiglio Comunale, con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8. del sopracitato art. 20;
- la presente istanza di variante al Piano di Lottizzazione risulta conforme a quanto previsto dal comma 6 dell’articolo 20 della L.R.V. n. 11/2004 in quanto presentata dagli aventi titolo - soggetti proprietari - delle aree incluse nella variante, che rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell’ambito, in base al relativo imponibile catastale e, comunque, rappresentano almeno il 75% delle aree inserite nell’ambito medesimo;
- in data 24/04/2025, con nota prot. n. 22377, l’Ufficio Urbanistica ha provveduto, ai sensi degli artt. 7 e 8 della Legge 7 agosto 1990 n. 241 e s.m.i., alla comunicazione di avvio del procedimento, disponendo contestualmente la sospensione dei termini previsti dall’art. 20 della medesima legge per chiedere il completamento della documentazione tecnica necessaria alla redazione dell’istruttoria del PUA;
- in data 28/04/2025 (prot. comunale n. 22759 del 29/04/2025) sono pervenute al SUAP integrazioni documentali parziali, con riferimento in particolare all’aggiornamento del regime proprietario delle aree interessate ed elenco dei proprietari dissenzienti;
- in data 14/05/2025, con note protocolli comunali nn. 25435 – 25438 – 25439 – 25442 – 25445 – 25446 – 25452 – 25456 – 25457 – 25458 – 25461 – 25462 – 25463, l’Ufficio Urbanistica ha provveduto, ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 241/1990 e s.m.i., alla comunicazione di avvio del procedimento ai proprietari dissenzienti con facoltà per gli stessi di prendere visione degli atti del procedimento, con contestuale invito a comunicare l’eventuale presenza di altri soggetti interessati al procedimento;
- in data 21/05/2025 (prot. comunale n. 26965 del 22/05/2025) la Ditta proponente ha chiesto una proroga temporale dei termini di sospensione dell’istanza per la presentazione della documentazione integrativa richiesta, proroga concessa con provvedimento del 22/05/2025 prot. n. 27067;
- in data 24/07/2025 (prot. comunale n. 37464 del 25/07/2025) sono pervenute integrazioni documentali e documentazione sostitutiva di taluni elaborati precedentemente depositati, successivamente integrate con ulteriori trasmissioni, da ultimo in data 24/11/2025 (prot. comunale n. 56395), costituenti gli elaborati tecnici e progettuali nella loro versione definitiva.

Preso atto che:

- nell’ambito della fase istruttoria del procedimento sono stati acquisiti i seguenti pareri degli uffici comunali, le cui indicazioni e prescrizioni costituiscono parte integrante del PUA:
 - il parere dell’Ufficio Lavori Pubblici (prot. interno n. 39884 del 11/08/2025);

- il parere dell'Ufficio Edilizia Privata (prot. n. 42138 del 28/08/2025);
- il parere della Polizia Locale (prot. interno n. 51106 del 21/10/2025);
- in data 06/08/2025 la documentazione tecnico-progettuale è stata trasmessa agli enti competenti e sono stati acquisiti i seguenti pareri, le cui indicazioni e prescrizioni costituiscono parte integrante del PUA:
 - valutazione del Genio Civile in materia di compatibilità/invarianza idraulica, acquisita al protocollo comunale in data 26/08/2025 al n. 41585, con la quale si è ritenuto necessario e sufficiente il parere del Consorzio di Bonifica Veronese territorialmente competente;
 - parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese in ordine alla valutazione di compatibilità idraulica dell'intervento, acquisito al protocollo comunale in data in data 29/08/2025 al n. 42160;
 - parere di compatibilità sismica rilasciato dal Genio Civile di Verona in data 23/02/2026 prot. 0128322, acquisito al protocollo comunale in data 23/02/2026 al n. 8896;
 - parere favorevole di Acque Veronesi S.c. a r.l., contenente precisazioni operative, acquisito al protocollo comunale in data 18/08/2025 al n. 40613;

Vista la documentazione costituente la presente Variante al Piano di Lottizzazione, costituita dai seguenti elaborati:

- VAR 06 01 - Inquadramento urbanistico e catastale
- VAR 06 02 - Planimetria generale – stato approvato
- VAR 06 03 - Planimetria generale – variante
- VAR 06 04 - Individuazione standard – stato approvato
- VAR 06 05 - Individuazione standard – variante
- VAR 06 06 - Opere di urbanizzazione – stato approvato
- VAR 06 07 - Opere di urbanizzazione – variante
- VAR 06 08 - Tracciato rete gas metano - stato approvato
- VAR 06 09 - Tracciato rete gas metano - variante
- VAR 06 10 - Tracciato rete telecom – stato approvato
- VAR 06 11 - Tracciato rete telecom - variante
- VAR 06 12 - Tracciato rete Enel – stato approvato
- VAR 06 13 - Tracciato rete Enel - variante
- VAR 06 14 - Tracciato rete illuminazione pubblica – stato approvato
- VAR 06 15 - Tracciato rete illuminazione pubblica - variante

- ☐ VAR 06 16 - Tracciato rete acque nere - stato approvato
- ☐ VAR 06 17 - Tracciato rete acque nere - variante
- ☐ VAR 06 18 - Tracciato rete acquedotto - stato approvato
- ☐ VAR 06 19 - Tracciato rete acquedotto - variante
- ☐ VAR 06 20 - Tracciato rete acque meteoriche - stato approvato
- ☐ VAR 06 20a - Tracciato rete acque meteoriche - stato approvato as built
- ☐ VAR 06 21 - Tracciato rete acque meteoriche - variante
- ☐ VAR 06 22 - Tracciato rete irrigua consortile
- ☐ VAR 06 23 - Opere a verde e di mitigazione ambientale – stato approvato
- ☐ VAR 06 24 - Opere a verde e di mitigazione ambientale – variante
- ☐ VAR 06 25 - Segnaletica stradale
- ☐ VAR 06 26 - Planivolumetrico
- ☐ VAR 06 ALL A - Relazione tecnica
- ☐ VAR 06 ALL A1 - Relazione integrativa – variante urbanistica
- ☐ VAR 06 ALL B - Documentazione fotografica
- ☐ VAR 06 ALL C - Norme tecniche
- ☐ VAR 06 ALL C1 - Allegato Norme tecniche – pareri e collaudi
- ☐ VAR 06 ALL D - Schema di convenzione urbanistica
- ☐ VAR 06 ALL E - Visure catastali (*agli atti d'ufficio*)
- ☐ VAR 06 ALL F - Relazione PQAMA
- ☐ VAR 06 ALL G - Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- ☐ VAR 06 ALL H - Computo metrico estimativo
- ☐ VAR 06 ALL I - Relazione ed elaborati grafici DGRV 1428
- ☐ VAR 06 ALL L - Relazione Illuminotecnica
- ☐ Valutazione di compatibilità idraulica
- ☐ Attestazione di microzonazione sismica (comprensivo di Allegato COROGRAFIA)
- ☐ Rapporto preliminare di Assoggettabilità a VAS (comprensivo di Allegato C – MODULO V.A.VAS);
- ☐ Relazione V.INC.A. (comprensivo di file georiferito Area PdL Cascina Verde.txt e file metadato r_veneto_Cascina_Verde.xml);
- ☐ Studio di impatto del traffico;
- ☐ Studio di impatto acustico;

□ Piano di monitoraggio ambientale;

Preso atto che:

- la Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica relativa al PUA precedentemente approvato non è oggetto della presente variante e conserva pertanto piena validità ed efficacia, risultando ricompresa tra gli elaborati allegati alla documentazione depositata;
- sono inoltre allegati alla presente variante anche i seguenti pareri acquisiti nell'ambito del precedente procedimento di approvazione del PUA, in quanto tuttora validi e non superati da modifiche progettuali: Parere Soprintendenza Archeologica prot.8493/2018; Certificato di collaudo e Asseverazione MEGARETI 2020;

Considerato che la Variante al Piano di lottizzazione propone:

- la suddivisione dell'ambito in n. 10 lotti in luogo dei precedenti n. 5;
- la modifica delle originarie destinazioni d'uso delle aree edificabili relative ai lotti non ancora attuati, per complessivi mq 33.802 di SLP, mediante sostituzione della destinazione direzionale con destinazione produttiva;
- la conferma della quota massima del 20% di superficie a destinazione commerciale, con concentrazione prevalente nel lotto 2, ad eccezione del lotto 1, già attuato e del lotto 10, di proprietà dei dissenzienti, per il quale rimane invariata la quantificazione della destinazione commerciale pari al 20%;
- la conferma, nei lotti a destinazione commerciale, dell'ammissione esclusiva di medie strutture di vendita ai sensi della L.R. 50/2012, con divieto di grandi strutture con superficie di vendita superiore a mq 2.500;
- il completamento delle opere di urbanizzazione, con particolare riferimento al tratto di viabilità interna, alle aree a verde pubblico, al ridimensionamento e alla ridistribuzione degli standard urbanistici;

Evidenziato che:

- il Piano di Lottizzazione, così come precisato dall'art. 19 della L.R. n. 11/2004, ha carattere di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ed i relativi elaborati, pertanto, hanno carattere vincolante per i successivi interventi edilizi, oltre che per quanto riguarda la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, nei limiti e con i margini di flessibilità previsti dalla vigente legislazione;
- le progettazioni delle opere di urbanizzazione del PUA sono da considerarsi quali "progettazioni di massima" con "schemi delle infrastrutture e degli impianti" e che la successiva progettazione esecutiva, al fine della completa definizione delle stesse progettazioni, infrastrutture e adeguamento dei relativi computi metrici e polizze fideiussorie, dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale, in particolare con l'Ufficio Lavori Pubblici, e con gli enti gestori i

sottoservizi;

- le procedure per la stipula della Convenzione Urbanistica sono disciplinate dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 17/02/2012;
- relativamente alle garanzie fidejussorie già rilasciate, gli enti emittenti dovranno recepire le variazioni alle opere di urbanizzazione che saranno approvate con la presente Variante al PUA anche con l'emissione di specifica appendice o di nuova polizza;
- la variante al Piano di Lottizzazione è soggetta a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152; che il precedente procedimento si è concluso con Parere Motivato n. 123 del 13/09/2018 favorevole alla non assoggettabilità, con prescrizioni ambientali attuate mediante Piano di Monitoraggio Ambientale; e che la documentazione aggiornata relativa alla presente variante sarà trasmessa all'Autorità competente per l'espressione del relativo provvedimento successivamente all'adozione da parte del Consiglio Comunale, nel rispetto della normativa vigente;
- la proposta di variante al Piano di Lottizzazione soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici sia per quanto concernente alle caratteristiche di zona;
- la presente Variante comporta la proroga della validità del Piano di lottizzazione per un periodo di cinque anni, ai sensi del comma 11 dell'art. 20 della LRV n. 11/2004, e analogamente proroga dello stesso tempo il termine previsto per l'attuazione del Piano, periodo ritenuto sufficientemente congruo per consentire l'adesione al Piano da parte dei dissenzienti prima della scadenza dell'efficacia del Piano;

Preso atto dell'istruttoria redatta dall'Ufficio Urbanistica in merito alla proposta di variante al PUA, aggiornata alla data del 04/03/2026, con la quale è stato espresso parere favorevole all'intervento, fatto salvo il rispetto delle indicazioni e prescrizioni contenute in essa e nei pareri acquisiti agli atti del procedimento;

Visti:

- la Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, ed in particolare l'art. 29, comma 1, il quale dispone che, dalla data di adozione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale e delle relative varianti e fino alla loro entrata in vigore, si applicano le misure di salvaguardia secondo le modalità previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e successive modificazioni;
- il Dlgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico degli Enti Locali);
- il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

Richiamato l'articolo 78, "Doveri e condizione giuridica", comma 2, del D. Lgs. n. 267/2000, che dispone: "Gli amministratori di cui all'articolo 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 al

quarto grado”;

DELIBERA

1. di dare atto che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 20, comma 8-ter, della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, la variante al Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata “PUA/53 – Cascina Verde”, comportante variante al vigente Piano degli Interventi, in accoglimento dell'istanza presentata al SUAP in data 01/04/2025 (COD. SUAP 02276270234–03032025-1024), come da ultimo integrata in data 24/11/2025 (prot. comunale n. 56395), dalle Società ECO-DEM S.r.l., Immobiliare Roccabruna S.r.l. e LIDL Italia S.r.l., costituito dai seguenti elaborati e documenti:

a) elaborati di progetto:

- ☐ VAR 06 01 - Inquadramento urbanistico e catastale
- ☐ VAR 06 02 - Planimetria generale – stato approvato
- ☐ VAR 06 03 - Planimetria generale – variante
- ☐ VAR 06 04 - Individuazione standard – stato approvato
- ☐ VAR 06 05 - Individuazione standard – variante
- ☐ VAR 06 06 - Opere di urbanizzazione – stato approvato
- ☐ VAR 06 07 - Opere di urbanizzazione – variante
- ☐ VAR 06 08 - Tracciato rete gas metano - stato approvato
- ☐ VAR 06 09 - Tracciato rete gas metano - variante
- ☐ VAR 06 10 - Tracciato rete telecom – stato approvato
- ☐ VAR 06 11 - Tracciato rete telecom - variante
- ☐ VAR 06 12 - Tracciato rete Enel – stato approvato
- ☐ VAR 06 13 - Tracciato rete Enel - variante
- ☐ VAR 06 14 - Tracciato rete illuminazione pubblica – stato approvato
- ☐ VAR 06 15 - Tracciato rete illuminazione pubblica - variante
- ☐ VAR 06 16 - Tracciato rete acque nere - stato approvato
- ☐ VAR 06 17 - Tracciato rete acque nere - variante
- ☐ VAR 06 18 - Tracciato rete acquedotto - stato approvato
- ☐ VAR 06 19 - Tracciato rete acquedotto - variante
- ☐ VAR 06 20 - Tracciato rete acque meteoriche - stato approvato
- ☐ VAR 06 20a - Tracciato rete acque meteoriche - stato approvato as built

- ☐ VAR 06 21 - Tracciato rete acque meteoriche - variante
- ☐ VAR 06 22 - Tracciato rete irrigua consortile
- ☐ VAR 06 23 - Opere a verde e di mitigazione ambientale – stato approvato
- ☐ VAR 06 24 - Opere a verde e di mitigazione ambientale – variante
- ☐ VAR 06 25 - Segnaletica stradale
- ☐ VAR 06 26 - Planivolumetrico
- ☐ VAR 06 ALL A - Relazione tecnica
- ☐ VAR 06 ALL A1 - Relazione integrativa – variante urbanistica
- ☐ VAR 06 ALL B - Documentazione fotografica
- ☐ VAR 06 ALL C - Norme tecniche
- ☐ VAR 06 ALL C1 - Allegato Norme tecniche – pareri e collaudi
- ☐ VAR 06 ALL D - Schema di convenzione urbanistica
- ☐ VAR 06 ALL E - Visure catastali (*agli atti d'ufficio*)
- ☐ VAR 06 ALL F - Relazione PQAMA
- ☐ VAR 06 ALL G - Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
- ☐ VAR 06 ALL H - Computo metrico estimativo
- ☐ VAR 06 ALL I - Relazione ed elaborati grafici DGRV 1428
- ☐ VAR 06 ALL L - Relazione Illuminotecnica
- ☐ Valutazione di compatibilità idraulica
- ☐ Attestazione di microzonazione sismica (comprensivo di Allegato COROGRAFIA)
- ☐ Rapporto preliminare di Assoggettabilità a VAS (comprensivo di Allegato C – MODULO V.A.VAS);
- ☐ Relazione V.INC.A. (comprensivo di file georiferito Area PdL Cascina Verde.txt e file metadato r_veneto_Cascina_Verde.xml);
- ☐ Studio di impatto del traffico;
- ☐ Studio di impatto acustico;
- ☐ Piano di monitoraggio ambientale;
- b) *Documentazione già approvata nell'ambito del precedente procedimento, non oggetto di modifica:*
 - ☐ Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica relativa al PUA precedentemente approvato;
 - ☐ Parere Soprintendenza Archeologica prot.8493/2018;
 - ☐ Certificato di collaudo e Asseverazione MEGARETI 2020;

c) *Pareri acquisiti nell'ambito del presente procedimento:*

- valutazione del Genio Civile in materia di compatibilità/invarianza idraulica, acquisita al protocollo comunale in data 26/08/2025 al n. 41585, con la quale si è ritenuto necessario e sufficiente il parere del Consorzio di Bonifica Veronese territorialmente competente;
- parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Veronese in ordine alla valutazione di compatibilità idraulica dell'intervento, acquisito al protocollo comunale in data 29/08/2025 al n. 42160;
- parere di compatibilità sismica rilasciato dal Genio Civile di Verona in data 23/02/2026 prot. 0128322, acquisito al protocollo comunale in data in data 23/02/2026 al n. 8896;
- parere favorevole di Acque Veronesi S.c. a r.l., contenente precisazioni operative, acquisito al protocollo comunale in data 18/08/2025 al n. 40613;

alle condizioni e prescrizioni richiamate nelle premesse e contenute nell'istruttoria tecnica dell'Ufficio Urbanistica in data 23/02/2026, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

3. di dare atto che le procedure conseguenti l'adozione del PUA sono quelle stabilite all'art. 20, comma 3, 4, 5, 6, 7, 8 della LR 11/2004, ovvero che:
 - entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'Albo Pretorio on line del Comune e mediante pubblicazione sul sito internet del Comune di Villafranca di Verona;
 - nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;
 - entro settantacinque giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle opposizioni/osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il piano;
4. di dare atto che, a seguito dell'adozione della presente variante al PUA, verrà avviata la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006, mediante trasmissione della documentazione all'Autorità competente;
5. di precisare che le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 11/2004, secondo la Legge n. 1902/1952 e dell'art. 12, comma 3, del Testo Unico dell'Edilizia - D.P.R. 380/2001, rimarranno in vigore fino al momento in cui il piano diverrà efficace;
6. di precisare che le procedure per la stipula della Convenzione Urbanistica sono disciplinate dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 17/02/2012;
7. di dare atto che:
 - il responsabile del settore o del Servizio Urbanistica provvederà all'esecuzione della presente deliberazione;
 - i Servizi Urbanistica, Segreteria, Tributi, Edilizia Privata dovranno collaborare, ciascuno per gli adempimenti di rispettiva competenza, all'esecuzione della presente deliberazione.

Inoltre, al fine di provvedere, nei termini di legge, a dare atto alle procedure conseguenti l'adozione

del piano;

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI

Proseguiamo con l'ordine del giorno. Punto undici, adesso cambia l'Assessore, per favore.

Punto undici: <<Adozione della variante al piano di lottizzazione – Pua/53 denominato “Cascina Verde”, comportante variante al piano degli interventi ai sensi dell’art. 20, comma 8-ter, della L.R. n. 11/2004>>.

Assessore Francesco Arduini ha facoltà di parlare.

Ringrazio l’Architetto Faustini e l’Architetto Casaroli per la loro presenza e per aver atteso, ma sono stati contenti di partecipare a questo Consiglio Comunale immagino. Grazie.

ASSESSORE FRANCESCO PAOLO ARDUINI: Grazie Presidente. Ringrazio anch'io il mio Dirigente, l'Architetto Faustini e l'Architetto Casaroli che hanno preparato queste delibere che io oggi vado ad illustrare con il loro supporto. In data primo aprile 2025 è pervenuto allo Sportello Unico SUAP del nostro Comune istanza di variazione al piano di lottizzazione denominato “Cascina Verde” presentato dalla società Ecodem S.r.l.. Tale proposta mantiene invariata la capacità insediativa e i parametri dimensionali del piano di lottizzazione a vicenda, mentre comporta modifica delle destinazioni d'uso dei lotti non ancora identificati, che poi andremo a specificare meglio. La variante al piano di lottizzazione risulta conforme a quanto previsto dal comma 6 dell'articolo 20 della Legge regionale 11, in quanto è stata presentata dagli aventi titolo, ossia i proprietari delle aree incluse nella variante, che rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili e comunque rappresentano almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito. In tale ambito nella fase istruttoria del procedimento sono stati acquisiti i pareri degli Uffici comunali, Ufficio Lavori Pubblici, Ufficio Edilizia Privata e parere della Polizia Locale, tale documentazione è stata trasmessa agli enti competenti e sono stati acquisiti i seguenti pareri: valutazione del Genio Civile in materia di compatibilità idraulica con la quale si è chiuso necessario... sufficiente il parere del Consorzio di Bonifica, parere favorevole quindi del Consorzio di Bonifica in ordine alla valutazione di compatibilità idraulica, parere di compatibilità sismica rilasciato dal Genio di Verona favorevole e parere favorevole anche di Acque Veronesi, la relazione geologica e idrogeologica relativa a questo PUA non è oggetto della presente variante. Sono inoltre legati alla presente variante i seguenti pareri, ossia il parere della Sovrintendenza Archeologica e il certificato di collaudo e asseverazioni di Megareti. Considerato che la variante al piano di lottizzazione propone la suddivisione dell'ambito in 10 lotti, la modifica delle originarie destinazioni, come dicevo prima, delle aree relative ai lotti non ancora attuati per complessivi 33 mila 202 metri mediante sostituzione della destinazione direzionale con destinazione produttiva artigianale. La conferma che rimane come prima della quota massima del 20% di superficie a destinazione commerciale, con concentrazione prevalente al lotto 2 ad eccezione del lotto 1, che è quello già edificato dalla Lidl e del lotto 10 di proprietà dei dissenzienti, per la quale rimane invariata la quantificazione in percentuale della destinazione commerciale sempre pari al 20%. La conferma nei lotti a destinazione commerciale della missione esclusiva di medie strutture di vendita, con divieto di grandi strutture con superfici di vendita superiori ai 2.500 metri quadrati. Il completamento delle opere di urbanizzazione, particolare riferimento ai tratti di viabilità interno, ossia la strada, all'area verde a pubblico, al ridimensionamento e alla redistribuzione degli standard urbanistici, in quanto il direzionale prevede più parcheggi della zona produttiva artigianale che viene modificata.

Relativamente alle garanzie fideiussorie del presente atto gli enti emittenti dovranno recepire le variazioni alle opere di urbanizzazione che saranno approvate con la presente variante del PUA, la variante al piano di lottizzazione soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS, che con il precedente procedimento si è concluso con parere motivato e favorevole alla non assoggettabilità.

La proposta di variante al piano di lottizzazione soddisfa l'interesse pubblico, sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto concerne alle caratteristiche di zona.

La presente variante, infine, comporta la proroga della validità del piano di lottizzazione per un periodo di cinque anni.

Quindi, tutto ciò premesso questa sera il Consiglio Comunale è chiamato a votare l'adozione della variante al piano di lottizzazione "Cascina Verde".

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI

La discussione. Ci sono domande? Ricordo che chi fosse coinvolto in base all'articolo 78 del TUEL è pregato di uscire, di astenersi.

Non vedo interventi, quindi pongo in votazione il punto undici all'ordine del giorno: <<Adozione della variante al piano di lottizzazione "Cascina Verde", comportante la variante al piano degli interventi>>.

Prego, si può votare.

Si procede alla votazione.

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI: Votazione conclusa.

SEGRETARIO GENERALE DR.SSA CHIARA MAZZOCCO: No no, manca Bellesini.

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI: Lo vedo che manca Bellesini, ma si è sloggato, non c'è. Ditegli che si affretti. Ha trovato il Consigliere Bellesini? Prego di sloggarlo.

SEGRETARIO GENERALE DR.SSA CHIARA MAZZOCCO: Faremo voto non espresso.

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI: Voto non espresso.

SEGRETARIO GENERALE DR.SSA CHIARA MAZZOCCO: Presenti 23, voto non espresso.

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI: È uscito? Votazione conclusa.

Presenti 24, voto non espresso 1. Ormai è troppo tardi, lei che è giovane...

Ripeto i risultati, dovete rimandarmi la schermata dei risultati.

Favorevoli 19, astenuti 4, non espresso 1. Il Consiglio a maggioranza approva.

Votiamo l'immediata eseguibilità.

Prego, votare. Consigliere Bellesini lasci stare, non si esprima neanche qua.

Si procede alla votazione.

PRESIDENTE LUCIO CORDIOLI

Favorevoli 19, astenuti 4, non espresso 1.

Il Consiglio a maggioranza approva l'immediata eseguibilità.

Ultimata la disamina,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n. 19/2026 del 10/03/2026, presentata dagli Uffici;

Udita la relazione dell'Assessore Francesco Paolo Arduini e gli interventi sopra riportati;

Udito il dibattito, come altresì riportato nella registrazione informatica della seduta, a cui si fa integrale rinvio, pubblicata sul sito istituzionale dell'ente www.comune.villafranca.vr.it – sezione Archivio video del Consiglio Comunale e depositato presso la Segreteria generale;

Acquisiti i pareri favorevoli espressi, in ordine alla regolarità tecnica dal Dirigente dell'Area Tecnica e in ordine alla regolarità contabile dal Dirigente responsabile del Servizio Finanziario, ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000;

Preso atto della nomina degli scrutatori Matteo Melotti, Loretta Mazzi e Mustatea Ilie Catalin effettuata in principio di seduta;

Si da atto che il Consigliere Bellesini Alberto esce dall'aula non procedendo alla disconnessione informatica, pertanto i Consiglieri presenti risultano da sistema 24.

Avendo il Presidente dichiarato aperta la votazione;

Con **VOTI**, espressi mediante votazione elettronica, debitamente accertati dal Presidente e con la collaborazione del Segretario Generale:

FAVOREVOLI DICIANNOVE (19)

CONTRARI – (0)

ASTENUTI QUATTRO (4) – Corazzina, Melotti, Pianegonda, Zanolli

NON ESPRESSO (1)- Bellesini

su CONSIGLIERI PRESENTI VENTIQUATTRO (24)

e VOTANTI DICIANNOVE (19)

DELIBERA

di approvare la sopra riportata proposta.

Inoltre,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgenza di procedere con gli adempimenti successivi;

Avendo il Presidente dichiarato aperta la votazione;

Con **VOTI**, espressi mediante votazione elettronica, debitamente accertati dal Presidente e con la collaborazione del Segretario Generale:

FAVOREVOLI DICIANNOVE (19)

CONTRARI – (0)

ASTENUTI QUATTRO (4) – Corazzina, Melotti, Pianegonda, Zanolli

NON ESPRESSO (1)- Bellesini

su CONSIGLIERI PRESENTI VENTIQUATTRO (24)

e VOTANTI DICIANNOVE (19)

D E L I B E R A

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000.

Visto l'esito della votazione, il Presidente ne proclama il risultato.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE
Lucio Cordioli

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott.ssa Mazzocco Chiara

Documento sottoscritto con firma digitale

Documento sottoscritto con firma digitale