



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

---

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 84

**OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A SCOPO RESIDENZIALE DENOMINATO "ALDRIGHETTI" SITO IN LUGAGNANO DI SONA, VIA MOLINARA NUOVA - APPROVAZIONE AI SENSI ART. 20 COMMA 4 L.R. 23.04.2004 N. 11**

L'anno **duemilaventiquattro** il giorno **VENTIDUE** del mese di **AGOSTO**, regolarmente convocata, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

|                            |              |          |
|----------------------------|--------------|----------|
| DALLA VALENTINA GIANFRANCO | Sindaco      | Presente |
| CIMICHELLA MONIA           | Vice Sindaco | Presente |
| BELLOTTI PAOLO             | Assessore    | Presente |
| MERZI ROBERTO              | Assessore    | Presente |
| VICENTINI ORIETTA          | Assessora    | Presente |
| MOLETTA VIRGINIO           | Assessore    | Presente |

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE **VOTANO ELEONORA**

Constatato legale il numero degli intervenuti, il/la Sindaco **DALLA VALENTINA GIANFRANCO** assume la presidenza, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta a discutere e deliberare sull'oggetto sopraindicato.



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

---

### LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“Piano urbanistico attuativo a scopo residenziale denominato ‘Aldrighetti’ sito in Lugagnano di Sona, via Molinara Nuova – Approvazione ai sensi art. 20 comma 4 L.R. 23.04.2004 n. 11”**;

CONSIDERATO che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l’emanazione di tale provvedimento;

RITENUTO di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

TENUTO CONTO dei pareri favorevoli resi ai sensi dell’art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

CON VOTI favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

### D E L I B E R A

1. Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“Piano urbanistico attuativo a scopo residenziale denominato ‘Aldrighetti’ sito in Lugagnano di Sona, via Molinara Nuova – Approvazione ai sensi art. 20 comma 4 L.R. 23.04.2004 n. 11”**, di seguito riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

**Settore:**  
**Servizio: URBANISTICA**

**PROPOSTA N. 83 DEL 12-08-24 DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE AD OGGETTO:**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A SCOPO RESIDENZIALE DENOMINATO**  
**"ALDRIGHETTI" SITO IN LUGAGNANO DI SONA, VIA MOLINARA NUOVA -**  
**APPROVAZIONE AI SENSI ART. 20 COMMA 1 L.R. 23.04.2004 N. 11**

---

### L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

#### Premesso che:

- con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 140 in data 13/10/2016 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) redatto ai sensi della L.R. 23/04/2004, n. 11;
- con D.C.C. n. 42 del 02/07/2019 è stato approvato il Primo Piano degli Interventi “Allineamento cartografico – normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale”;
- i Sig.ri Franco Aldrighetti e Pietro Aldrighetti in qualità di proprietari, hanno presentato in data 01/02/2022 a mezzo prot. SUAP n. 0041060 (rif. Pratica Urb. n. 2022/001) il progetto di un Piano Urbanistico Attuativo a scopo residenziale denominato “ALDRIGHETTI”, a firma del progettista Ing. J. Alessandro Colognato, facente riferimento agli accordi pubblico – privato n. 7 e n. 8 del vigente Piano degli Interventi approvato con delibera di C.C. n. 42 del 02.07.2019;
- l’area interessata dal Piano è individuata catastalmente al NCT del Comune di Sona al Foglio 22, Mappali n. 1096, 1105, 1099, 1102, 1103, 1104, 1100, 1101, 1106, 1107, 1097, 1098, è interamente di proprietà dei richiedenti ed è classificata come zona omogenea “C2/b Espansione residenziale” con parametri assegnati di: sup. 16.728 mq e volume di 11.000 mc;
- il progetto a seguito dell’attività istruttoria svolta dall’ufficio urbanistica del Comune di Sona è stato oggetto delle seguenti integrazioni: prot. SUAP n. 0168688 del 15/04/2022, prot. SUAP n. 0306197 del 04/07/2022, prot. SUAP n. 0398762 del 05/09/2022, prot. SUAP n. 0044058 del 30/01/2023, prot. 0127201 del 15/03/2023, prot. 0400229 del 14/08/2023, prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023;
- i citati accordi pubblico/privato prevedono la corresponsione di un contributo perequativo di sostenibilità pari a € 346.308,00;
- in data 17/03/2021 i Sig.ri Franco Aldrighetti e Pietro Aldrighetti, proprietari e la società Eden Costruzioni S.r.l. promissaria acquirente dei terreni oggetto di PUA, giusto rogito presso lo Studio Notaio Luca Paolucci in Sona VR, n. repertorio 47134, n. raccolta 37218, hanno ceduto, a titolo di parziale corresponsione del contributo perequativo di sostenibilità relativo agli accordi Pubblico/Privato n. 7 e n. 8 del PI, le aree distinte al Catasto terreni del Comune di Sona foglio n. 22 mappali n. 1097, 1100, 1103, 1106 per complessivi mq. 424 catastali, di valore quantificato in € 6.532,00, e contestualmente si sono impegnati a



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

realizzare un'opera pubblica per un importo pari a € 339.955,50 individuata nell'ampliamento interrato del Museo degli Alpini di Lugagnano stabilendo inoltre che trattandosi di opera non funzionale all'intervento urbanistico, l'obbligazione è soggetta all'applicazione del D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

- in data 05/03/2021 i Sig.ri Franco Aldrighetti e Pietro Aldrighetti a garanzia dell'importo di € 339.955,50 hanno stipulato con la compagnia assicurativa Reale Mutua Agenzia n.385/005 con sede in Villafranca di Verona, la polizza Fidejussoria n. 2021/50/2605504 a favore del Comune di Sona;

### **Preso atto che:**

- con atto Rep. 49545 Racc. 39089 del 31/01/2022 del notaio Luca Paolucci i sig.ri Pietro Aldrighetti e Franco Aldrighetti intestatari hanno ceduto i terreni interessati dal PUA a nuovo proprietario: Immobiliare Francesco s.r.l. il cui legale rappresentante è il sig. Francesco Benedetti;
- a mezzo prot. SUAP n. 0400229 del 14/08/2023 il progettista Ing. J. Alessandro Colognato chiedeva che la pratica urbanistica n. URB 2022/001 venisse intestata ad Immobiliare Francesco s.r.l.;

**Richiamata** la Deliberazione della Giunta Comunale n. 14 del 08/02/2024 con la quale veniva adottata la proposta di PUA a scopo residenziale in Lugagnano di Sona, via Molinara Nuova denominato "Aldrighetti";

**Dato atto** che la Deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 08/02/2024 è stata regolarmente depositata a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi presso la Segreteria Generale del Comune di Sona a far data dal 12 febbraio 2024 e che nei successivi 20 giorni sono pervenute n. 0 opposizioni e n. 0 osservazioni presso la sede Municipale, come da dichiarazione del Responsabile del Servizio Protocollo prot. n. 12323 del 29/03/2024;

**Visto** il progetto del Piano Urbanistico Attuativo a scopo residenziale denominato "ALDRIGHETTI", redatto dall' Ing. J. Alessandro Colognato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Verona al n. B 239, costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. n. 01 – Planimetria generale (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
- Tav. n. 01.b – Vincoli urbanistici (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
- Tav. n. 01.c – Estratti da P.I. e Scheda norma (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
- Tav. n. 01.d – Estratto mappa catastale (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
- Tav. n. 01.e – Riperimetrazione fascia ammortizzazione (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
- Tav. n. 01.f – Riperimetrazione fascia ammortizzazione (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
- Tav. n. 02 – Rilievo e sezioni dello stato dei luoghi (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

- 
- Tav. n. 02.b – Reti sottoservizi esistenti (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 03 – Planivolumetrico e Sezioni di progetto (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 04 – Dimostrazione standard (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 05 – Schema viabilità (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 06 – Schema rete gas (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 07 – Schema rete idrica (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 08 – Schema rete fognaria (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 09 – Arredo urbano (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 10 – Schema rete ill. pubblica, rete elettrica, rete telef. (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 11 – Schema rete acque meteoriche (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 12 – Schema sovrapposizione sottoservizi (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Verifica Illuminotecnica (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Relazione tecnica generale e doc. fotografica (prot. 0400229 del 14/08/2023);
  - Prontuario di mitigazione ambientale (prot. 0400229 del 14/08/2023);
  - Norme tecniche di attuazione (prot. 0400229 del 14/08/2023);
  - Studio di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica (prot. SUAP n. 0041060 del 01/02/2022);
  - Studio di compatibilità idraulica (prot. SUAP n. 0041060 del 01/02/2022) e successiva nota di aggiornamento (Prot. SUAP n. 0400229 del 14/08/2023);
  - Computo Metrico delle opere di urbanizzazione (prot. SUAP n. 0592335 del 11/12/2023);
  - Schema di Convenzione (Revisione del 23/07/2024);

### **Richiamati**

- il parere di competenza sullo studio di compatibilità idraulica da parte del Consorzio di Bonifica Veronese (prot. 12975) rilasciato in data 10/11/2022, ai sensi del D.G.R.V. n. 2948/2009;
- il parere tecnico prescrittivo di Acque Veronesi in merito alla rete dell'acquedotto e della fognatura nera rilasciato in data 25/08/2022 prot. n. 0018881 ns. prot. 0032165 del 06/09/2022;
- il parere favorevole di E-Distribuzione di cui al prot. 43579 del 28/11/2022;
- il parere favorevole prescrittivo di competenza del Servizio Distribuzione Gas;



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

- Autorizzazione sismica del Genio Civile di Verona del 01/06/2023 prot. 21619/2023 con parere della Direzione Difesa del Suolo della Regione Veneto ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;

**Preso atto** del parere n. 88 – VFSA del 04/07/2024 della Commissione Vas della Regione Veneto, in merito la Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale del PUA “Aldrighetti” pervenuto in data 25/07/2024 al prot. 0027608, che si allega alla presente deliberazione;

### **Considerato che:**

- il presente P.U.A., in coerenza con le indicazioni delle vigenti NTO del PI, stabilisce mq. 1.185 di standard minimi di urbanizzazione secondaria e vista l'impossibilità di reperire all'interno del perimetro d'intervento tutti gli standard minimi previsti dal P.I., l'Amministrazione Comunale in alternativa alla monetizzazione intende far realizzare ai privati gli standard secondari al di fuori dell'ambito del PUA (comunque all'interno dell'ATO di zona individuato dal PAT) congiuntamente alle opere da realizzare quali contributo di sostenibilità ambientale e precisamente *“opere funzionali a struttura polifunzionale da adibire a funzioni sociali nel lotto di terreno di proprietà del Comune tra l'angolo di via Toscana e via Veneto”*;
- pertanto si è resa necessaria una revisione dello schema della convenzione urbanistica, perfezionato dall'Ufficio Urbanistica di concerto con i soggetti attuatori del PUA allegato alla presente Deliberazione;

**Ritenuto** che il Piano Urbanistico Attuativo sia meritevole di approvazione.

**Vista** la normativa in materia:

- L.R. n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i.;
- L.R. n. 14 del 06/06/2017.

**Viste** le Leggi 17/08/1942 n. 1150, 06/08/1967 n. 765, 29/01/1977 n. 10 e s.m.i.;

**Acquisiti** i pareri favorevoli in merito alla regolarità tecnica e alla regolarità contabile resi dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio e dal Responsabile della Ragioneria comunale ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**Visto** l'art. 25 dello Statuto Comunale;

### **PROPONE**

1. dare atto che le premesse formano parte integrante del presente provvedimento;
2. di Approvare il Piano Urbanistico Attuativo a scopo residenziale denominato “ALDRIGHETTI” sito in Lugagnano - Sona, come da istanza prodotta in data 01/02/2022 prot. SUAP. 0041060 (rif. Pratica Urb. n. 2022/001) dai Sig.ri Franco Aldrighetti e Pietro Aldrighetti ed oggi in titolarità della società Immobiliare Francesco s.r.l. a firma dell'Ing. J. Alessandro Colognato, in atti della presente deliberazione e composto dai seguenti elaborati:
  - Tav. n. 01 – Planimetria generale (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

- 
- Tav. n. 01.b – Vincoli urbanistici (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 01.c – Estratti da P.I. e Scheda norma (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 01.d – Estratto mappa catastale (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 01.e – Riperimetrazione fascia ammortizzazione (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 01.f – Riperimetrazione fascia ammortizzazione (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 02 – Rilievo e sezioni dello stato dei luoghi (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 02.b – Reti sottoservizi esistenti (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 03 – Planivolumetrico e Sezioni di progetto (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 04 – Dimostrazione standard (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 05 – Schema viabilità (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 06 – Schema rete gas (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 07 – Schema rete idrica (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 08 – Schema rete fognaria (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 09 – Arredo urbano (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 10 – Schema rete ill. pubblica, rete elettrica, rete telef. (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 11 – Schema rete acque meteoriche (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Tav. n. 12 – Schema sovrapposizione sottoservizi (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Verifica Illuminotecnica (prot. SUAP n. 0540531 del 10/11/2023);
  - Relazione tecnica generale e doc. fotografica (prot. 0400229 del 14/08/2023);
  - Prontuario di mitigazione ambientale (prot. 0400229 del 14/08/2023);
  - Norme tecniche di attuazione (prot. 0400229 del 14/08/2023);
  - Studio di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e sismica (prot. SUAP n. 0041060 del 01/02/2022);
  - Studio di compatibilità idraulica (prot. SUAP n. 0041060 del 01/02/2022) e successiva nota di aggiornamento (Prot. SUAP n. 0400229 del 14/08/2023);
  - Computo Metrico delle opere di urbanizzazione (prot. SUAP n. 0592335 del 11/12/2023);
  - Schema di Convenzione (Revisione del 23/07/2024);



## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

- 
3. di approvare e recepire le modifiche alla bozza di convenzione come da revisione del 23/07/2024 messe a punto dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio, e di dare indicazione che gli standard secondari vengano realizzati al di fuori dell'ambito del PUA (comunque all'interno dell'ATO di zona individuato dal PAT) congiuntamente alle opere da realizzare quali contributo di sostenibilità ambientale *“opere funzionali a struttura polifunzionale da adibire a funzioni sociali nel lotto di terreno di proprietà del Comune tra l'angolo di via Toscana e via Veneto”*;
  4. di confermare come precedentemente stabilito in sede di adozione la ridefinizione dell'opera pubblica individuata nella convenzione sottoscritta in data 17/03/2021, giusto rogito presso lo Studio Notaio Luca Paolucci in Sona VR, n. repertorio 47134, n. raccolta 37218, a fronte del contributo perequativo relativo agli accordi pubblico – privato n. 7-8 per un ammontare complessivo di € 339.955,50 (iva inclusa) la realizzazione delle seguenti opere:
    - Opera 1: “Realizzazione di un tratto di condotta idrica lungo via Molinara Nuova”;
    - Opera 2: “Realizzazione di struttura polifunzionale da adibire a funzioni sociali nel lotto di terreno di proprietà Comunale tra l'angolo di via Toscana e via Veneto”;
  5. di precisare, altresì, che: il Piano entrerà in vigore 10 giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune del provvedimento di approvazione;
  6. di dare atto che il Piano Urbanistico Attuativo a destinazione residenziale denominato “Aldrighetti” sito in Lugagnano - Sona è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera f) del D.P.R. n. 380/2001, relativo le opere di urbanizzazione dallo stesso previste per le quali dovrà pervenire apposita istanza a seguito dell'approvazione del PUA;
  7. di demandare al Responsabile del Settore Gestione del Territorio la firma della convenzione urbanistica, autorizzandolo ad apportare i necessari adeguamenti tecnici al testo;
  8. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del Comune in quanto tutte le spese sono a carico della Ditta proprietaria.
-





## COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

---

Proposta di delibera della GIUNTA COMUNALE n. 83 del 12-08-24 ad oggetto:

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A SCOPO RESIDENZIALE DENOMINATO  
"ALDRIGHETTI" SITO IN LUGAGNANO DI SONA, VIA MOLINARA NUOVA - APPROVAZIONE AI  
SENSI ART. 20 COMMA 1 L.R. 23.04.2004 N. 11**

**PARERI RESI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.Lgs. 18.8.2000, n. 267**

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA: FAVOREVOLE**

**SONA, 20-08-2024**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
F.to PEROTTI ENRICO**

Firma apposta digitalmente sul documento originale  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE: FAVOREVOLE**

**SONA, 21-08-2024**

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE  
f.to VENTURA SIMONETTA**

Firma apposta digitalmente sul documento originale  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

---

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato



# COMUNE DI SONA

Provincia di Verona – Regione del Veneto

---

Il presente verbale viene letto e sottoscritto come segue:

**IL/LA PRESIDENTE**  
**DALLA VALENTINA GIANFRANCO**

Documento firmato digitalmente  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**VOTANO ELEONORA**

Documento firmato digitalmente  
ai sensi del d.lgs 82/2005 e s.m.i.

Atto prodotto da sistema informativo automatizzato

---