

DETERMINA 5757 DEL 26/11/2025

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO DELL'OPERA DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA RELATIVA AL RESTAURO CONSERVATIVO E RECUPERO FUNZIONALE DEL "FORTE STADION" (FORTE TOMBA) IN VIA GOLINO, IN ATTUAZIONE DEL PIANO DENOMINATO FORTE TOMBA SCHEDA NORMA 2B-B1 DEL P.I. - A CURA DEL SOGGETTO ATTUATORE PRIVATO SUPERMERCATI TOSANO S.R.L. - CUP D39D20001160007 - FASCICOLO 6.2/779/2020

LA DIRIGENTE

Premesso che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n.72 dell'1 marzo 2016 è stato approvato il PUA in oggetto, corredato del progetto preliminare delle Opere di urbanizzazione funzionali e del progetto delle opere di urbanizzazione secondaria, queste ultime relative al recupero di Forte Stadion (Tomba), per un importo di € 474.839,42;
- in data 6 luglio 2018 è stata stipulata la convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA, con atto del Notaio Salvatore dott. Lorenzo, rep. n. 28445, racc. n. 15974 registrata a Legnago l'11 luglio 2018 al n.14768 Serie 1T e trascritto a Legnago l'11 luglio 2018 al n.28521 R.G. al n.19573 R.P.. La realizzazione dell'opera pubblica in questione è assoggettata alle disposizioni del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. n.50/2016;
- Gli artt. "9 OPERE DI URBANIZZAZIONE", "10 CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE", "13 ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARI E SECONDARI", "17 PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA DELLE OOUU E DELL'OP. PUBBLICA – APPROVAZIONE", "18 ESECUZIONE DELLE OOUU E DELL'OP. PUBBLICA", "19 FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OOUU E DELL'OP. PUBBLICA", individuano il moncone dell'immobile monumentale ex forte austriaco "Forte Stadion (Tomba)" quale opera di urbanizzazione secondaria sulla quale intervenire con la modalità del restauro conservativo, che resterà in proprietà privata da destinare ad area espositiva di uso pubblico per alcune giornate all'anno, visitabile a richiesta e le cui modalità di utilizzo verranno regolate da futura convenzione collegata all'agibilità della struttura commerciale; riportano il valore di E. 474.839,42 delle opere di urbanizzazione secondaria garantito da polizza fideiussoria, a scomputo dell'importo complessivo degli oneri tabellari edilizi; individuano il titolo abilitativo edilizio per l'assenso del Comune al progetto definitivo delle OOUU primarie e secondarie.
- in data 22 agosto 2018 è stata rilasciata l'Autorizzazione a Lottizzare;

Considerato altresì che:

- in data 20 dicembre 2024 con PG. 473813 e PG.473822, è stato depositato presso la Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA, da parte del RUP arch. Simone Albi, il progetto definitivo dell'opera di urbanizzazione secondaria corredato della Relazione di verifica, relativo al "Progetto per il Restauro Conservativo e Recupero Funzionale del Forte Stadion (Tomba)" da parte delle società Supermercati Tosano Srl di Cerea (VR);
- la documentazione depositata, analoga a quella allegata al PUA sopracitato e relativa al progetto di restauro conservativo e recupero funzionale di Forte Stadion (Tomba), era stata già esaminata dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in data 03/02/2014 con il rilascio dell'Autorizzazione



- prot. n. 2747/2014; provvedimento successivamente confermato con nota della medesima Soprintendenza in data 28/12/2021 PG 445888 in atti che richiama altresì l'art.21/co.5 del D.Lgs 42/2004;
- in data 18 aprile 2025 con PG.148643, in data 2 ottobre 2025 con PG.356363 e in data 14 ottobre 2025 con PG.375810 il RUP incaricato ha depositato gli elaborati del progetto definitivo dell'opera di urbanizzazione secondaria relativa al restauro conservativo e recupero funzionale del "Forte Stadion" (Forte Tomba), rispondenti alla normativa per il superamento delle barriere architettoniche, alla garanzia fideiussoria, al cronoprogramma dei lavori ed al testo della convenzione per le modalità di utilizzo dei locali restaurati;
 - il Quadro Economico del progetto definitivo determina un importo complessivo dei soli lavori e degli oneri per la sicurezza (quadro A) pari a € 810.007,30 (€ 752.007,30 + € 58.000,00), IVA esclusa, come da progetto verificato;
 - il maggior onere rispetto al valore iniziale delle opere quantificato in € 474.839,42 nel progetto inserito in convenzione, è dovuto ad un mero aggiornamento prezzi dal 2018 ad oggi come attestato dal RUP, che pertanto non costituisce variante al PUA e per il quale il soggetto attuatore in convenzione si è impegnato a coprire eventuali maggiori spese;
 - l'importo globale dell'intervento è quantificato nel Q.E. in € 1.135.000,00 IVA inclusa. Tale importo è garantito da Polizza fidejussoria n.380647874 in atti;
 - in data 14 ottobre 2025, con PEC acquisita con PG375810, a seguito di confronto con gli uffici, è stato depositato il testo della convenzione per le modalità di utilizzo pubblico dell'immobile;
 - l'opera di urbanizzazione secondaria insiste su mappali di proprietà del Soggetto Attuatore;
 - l'opera di urbanizzazione secondaria di che trattasi è iscritta nel Bilancio di previsione 2025-2027 ed nel DUP 2025-2027 approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.86 del 19/12/2024, modificato ed aggiornato con DCC n.13 del 13/03/2025, per un valore originario di € 590.788,63 IVA inclusa e previsione di collaudo entro 2026. A seguito dell'approvazione del bilancio 2026-2028 da parte del Consiglio comunale si provvederà alla richiesta di variazione di bilancio per l'aggiornamento del valore delle opere ed alla sua contabilizzazione;
 - il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate per l'Amministrazione comunale;
 - il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato all'intervento relativo all'opera di urbanizzazione secondaria è D39D20001160007;

Visti:

- il verbale di verifica del progetto definitivo, in allegato, redatti dal Responsabile del Procedimento incaricato, arch. Simone Albi;
- la Polizza fidejussoria n.380647874, appendice 002, a copertura integrale delle opere per un valore di € 1.135.000,00, emessa dalla società Generali in data 10 marzo 2025, pervenuta in data 18 aprile 2025 PG148643, agli atti all'ufficio;

Dato atto che ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Decreto Ministeriale 22 agosto 2017, n. 154 *"Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d. lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016"* il Responsabile del Procedimento dell'opera pubblica dovrà valutare se sussistano i presupposti per omettere la redazione del progetto esecutivo ai fini dell'affidamento dei lavori riguardanti il bene culturale denominato "Forte Stadion", dandone - qualora ricorra il caso - comunicazione alla Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA;

Dato atto inoltre che:

- per il successivo affidamento dei lavori che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria non trova applicazione il regime semplificato previsto per le opere di urbanizzazione primaria funzionali sotto soglia di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001;
- il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante che non è amministrazione pubblica, avvalendosi di apposita stazione appaltante qualificata individuabile al link <https://portale->



servizi.anticorruzione.it/qualificazione/progettazione-affidamento sarà tenuto ad affidare i lavori secondo le procedure previste da codice appalti, acquisendo contestualmente apposito CIG ai fini della tracciabilità di tutti i pagamenti inerenti le opere di cui trattasi, e ciò anche ai fini della contabilità finale e del collaudo;

Visti:

- il D. Lgs.n. 267 del 18 agosto 2000, “Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali” e s.m.i.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;
- il D. Lgs. n. 50 del 18.04.2016 e s.m.i., Codice dei contratti pubblici, per le parti vigenti riferite alla fase progettuale;
- il Decreto Ministeriale 22 agosto 2017, n. 154 “Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d. lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016”;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007, successive varianti approvate con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 e con deliberazione di Consiglio comunale n.32 del 03/07/2025 di adeguamento al PTCP e PTRC, in salvaguardia;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012 e successive varianti vigenti;
- il vigente Statuto Comunale;
- il d. lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;
- la convenzione urbanistica del PUA stipulata in atto pubblico in data 06 luglio 2018;
- l’Autorizzazione prot. n. 2747/2014 all’intervento di restauro conservativo e recupero funzionale rilasciata dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio in data 03/02/2014 successivamente confermata in data 28/12/2021 PG 445888;

Visti inoltre:

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n.86 del 19 dicembre 2024, è stato approvato il bilancio di previsione 2025-2027 ed il DUP 2025-2027, modificato ed aggiornato con DCC n.13 del 13 marzo 2025 ;
- la Delibera di Giunta Comunale n.5 del 9 gennaio 2025 che ha approvato il PEG 2025-2027;

DETERMINA

- 1) di approvare il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione secondaria denominato “Progetto per il Restauro Conservativo e Recupero Funzionale del Forte Stadion (Tomba)”, identificato con il CUP D39D20001160007, della Società Supermercati Tosano Srl di Cerea (VR), trasmesso dal RUP nominato dalla Ditta, depositato con istanza con PG.473813 e PG.473822 del 20 dicembre 2024 e aggiornato in data 18 aprile 2025 con PG.148643, in data 2 ottobre 2025 con PG.356363 e in data 14 ottobre 2025 con PG.375810, il tutto quale parte integrante del presente provvedimento:

N.	TITOLO ELABORATO	NOME FILE	Protocollo
1	Elenco Elaborati	00_ELENCO_ELABORATI_OOUU_secondarie.pdf	//
2	Quadro economico	A.2_quadro_economico.pdf.p7m	PG.478313 del 20.12.2024
3	Capitolato speciale d'appalto	A.3_CSA.pdf.p7m	



4	Indagine storico architettonica	B.1.1_indagine_storico_architettonica.pdf.p7m	
5	Relazione tecnica di progetto	B.1.2_relazione tecnica.pdf.p7m	
6	Documentazione fotografica	B.1.3_doc_fotografica.pdf.p7m	
7	Autorizzazione Soprintendenza	B.1.4_autorizz_Soprintendenza.pdf.p7m	
8	Relazione eliminazione barriere architettoniche	B.1.5_relazione_L13.pdf.p7m	PG.148643 del 18.04.2025
9	Relazione tecnica di progetto definitivo	B.1.12_relazione_tecnica_definitiva.pdf.p7m	
10	Inquadramento urbanistico e vincoli sull'area	B.2.1-inquadramento.pdf.p7m	PG.478313 del 20.12.2024
11	Evoluzione storica	B.2.2-inquadramento2.pdf.p7m	
12	Rilievo area	B.2.3-rilievo AREA.pdf.p7m	
13	Rilievo del ridotto	B.2.4-rilievo-FORTE.pdf.p7m	
14	Rilievo delle trasformazioni	B.2.5-rilievo-stratigrafico.pdf.p7m	
15	Fotopiani dei prospetti	B.2.6_fotopiani.pdf.p7m	
16	Analisi del degrado. Progetti conservativi e di restauro	B.2.7_analisi_degrado.pdf.p7m	
17	Ipotesi del progetto viabilistico dell'area	B.2.8-progetto-AREA.pdf.p7m	
18	Resti archeologici del forte e sistemazione degli spazi esterni	B.2.9-progetto-AREA SCAVI.pdf.p7m	
19	Progetto di recupero funzionale	B.2.10-progetto.pdf.p7m	
20	Eliminazione barriere architettoniche	B.2.11_L13 elaborato.pdf.p7m	PG.148643 del 18.04.2025
21	Computo metrico estimativo	B.3.1_cme.pdf.p7m	PG.473822 del 20.12.2024
22	Elenco prezzi	B.3.2_elenco_prezzi.pdf.p7m	
23	Analisi prezzi	B.3.3_analisi_prezzi.pdf.p7m	
24	Giustificativi NP	B.3.4_giustificativi_NP.pdf.p7m	
25	Opere stradali / planimetria di progetto raccolta acque meteoriche e smaltimento con pozzi perdenti	C.2.1 tav. opere stradali 1.pdf.p7m	
26	Opere stradali / planimetria di progetto impianto di irrigazione	C.2.2 tav. irrigazione.pdf.p7m	
27	Computo metrico estimativo	C.3.1_cme.pdf.p7m	
28	Elenco prezzi	C.3.2_elenco_prezzi.pdf.p7m	
29	Analisi prezzi	C.3.3_analisi_prezzi.pdf.p7m	PG.148643 del 18.04.2025
30	Relazione specifiche tecniche e modalità di esecuzione impianto di illuminazione	D.1.1_rel_specifica _002_ rev1.pdf.p7m	
31	Planimetrie delle infrastrutture di reti di progetto Illuminazione pubblica	D.2.1 infrastrutture ill.pdf.p7m	
32	Planimetrie delle infrastrutture di reti di progetto Area Forte Austroungarico	D.2.2 Infrastrutture forte.pdf.p7m	
33	Computo metrico estimativo	D.3.1_cme.pdf.p7m	
34	Elenco prezzi	D.3.2_elenco_prezzi.pdf.p7m	
35	Analisi prezzi	D.3.3_analisi_prezzi.pdf.p7m	
36	Relazione tecnica impianto elettrico interno al forte	E.1.1_relazione_impianti.pdf.p7m	PG.473822 del 20.12.2024



37	Planimetria impianto elettrico interno al forte	E.2.1 TAVOLA IM EL.pdf.p7m	
38	Computo metrico estimativo impianto elettrico interno al forte	E.3.1_cme.pdf.p7m	
39	Elenco prezzi unitari impianto elettrico interno al forte	E.3.2_elenco_prezzi.pdf.p7m	
40	Analisi prezzi unitari impianto elettrico interno al forte	E.3.3_analisi_prezzi.pdf.p7m	
41	Polizza assicurazione	garanzie.pdf.p7m	PG.148643 del 18.04.2025
42	Verifica progetto definitivo RUP	VERBALE DI VERIFICA PROG DEFINITIVO 19.12.2024.pdf.p7m	PG.473822 del 20.12.2024
43	Convenzione per la concessione in uso gratuito al Comune di Verona dei locali di proprietà della Soc. Supermercati Tosano Cerea siti in Via Golino a Vr - Immobile denominato Forte Tomba	04_Bozza_convenzione_utilizzo_Forte_vers ione_definitiva__pulita__11.10.25.stamped. pdf	PG.375810 del 14.10.2025
44	Programma lavori	cronoprogramma_290525.stamped.pdf	
45	Piano di manutenzione / manuale d'uso	piano_manutenzione_finale_290525.stampe d.pdf	PG.356363 del 02.10.2025

con la seguente prescrizione per la fase realizzativa:

“Il Soggetto Attuatore provvederà a mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnico strutturali ed impiantistici, gli ausili necessari, l'utilizzo di materiali e segnalazioni specifici, idonei a garantire la piena accessibilità degli spazi pubblici dal punto di vista della mobilità, orientamento e comunicazione”;

- 2) di approvare il testo della convenzione per la concessione in uso gratuito al Comune di Verona dei locali di proprietà della Soc. Supermercati Tosano dell'immobile Monumentale, ex forte austriaco denominato “Forte Stadion-Tomba” destinato ad area espositiva di uso pubblico visitabile a richiesta secondo le modalità ivi riportate, da redigersi prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale;
- 3) di prendere atto del Quadro economico del progetto definitivo, validato dal competente RUP, che valuta il valore dell'opera da realizzare e dell'onere della sicurezza in € 810.007,30 IVA esclusa;
- 4) di demandare a seguito dell'approvazione del Bilancio 2026-2028 da parte del Consiglio Comunale, la richiesta di variazione di Bilancio per il nuovo importo sopracitato e la successiva determina dirigenziale per la regolarizzazione contabile; l'opera di urbanizzazione secondaria verrà presumibilmente collaudata nell'anno 2026;
- 5) di prendere altresì atto che l'importo globale dell'intervento come da quadro economico è pari a € 1.135.000,00, garantito da polizza fideiussoria Polizza fideiussoria n.380647874 verificata ed agli atti;
- 6) di dare atto che ai sensi dell'art. 14, comma 4 del Decreto Ministeriale 22 agosto 2017, n. 154 “Regolamento sugli appalti pubblici di lavori riguardanti i beni culturali tutelati ai sensi del d. lgs. n. 42 del 2004, di cui al decreto legislativo n. 50 del 2016” il Responsabile del Procedimento dell'opera pubblica di urbanizzazione secondaria dovrà valutare se sussistano i presupposti per omettere la redazione del progetto esecutivo ai fini dell'affidamento dei lavori riguardanti il bene culturale denominato “Forte Stadion”, dandone - qualora ricorra il caso - comunicazione alla Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA;



- 7) di dare atto che il Soggetto Attuatore provvederà alla successiva fase di scelta del contraente a proprie totali cura e spese e nel rispetto delle normative vigenti in materia di appalti pubblici precisando che:
- per il successivo affidamento dei lavori che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria non trova applicazione il regime semplificato di esclusione dall'applicazione del codice dei contratti previsto per le opere di urbanizzazione primaria funzionali sotto soglia di cui all'art. 16, comma 2-bis del DPR 380/2001;
 - il Soggetto Attuatore, in qualità di stazione appaltante che non è amministrazione pubblica, avvalendosi di apposita stazione appaltante qualificata individuabile al link <https://portale-servizi.anticorruzione.it/qualificazione/progettazione-affidamento> sarà tenuto ad affidare i lavori secondo le procedure previste da codice appalti, acquisendo contestualmente apposito CIG ai fini della tracciabilità di tutti i pagamenti inerenti le opere di cui trattasi, e ciò anche ai fini della contabilità finale e del collaudo;
- 8) di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato nell'Albo pretorio informatico di questo Comune, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della legge 18/06/2009, n.69;
- 9) di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente del sito del Comune in conformità agli obblighi previsti dal D. Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Anna Grazi