



**Comune
di Verona**

ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA

COMUNE DI VERONA

I

RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE

Protocollo N.0255298/2025 del 10/07/2025

Fascicolo 6.2 N.167/2024

Firmatario: Anna Grazi

DETERMINA 3072 DEL 10/07/2025

**OGGETTO: PUA/PDL N. 719_449 SITO IN VIA GARDESANE, LOCALITÀ CROCE BIANCA, QUARTIERE SAN MASSIMO, ATO 3. CIRCOSCRIZIONE 3A DENOMINATO VIA GARDESANE.
RICHIEDENTE NUOVA VERONAUTO S.R.L.
APPROVAZIONE DEL COMPUTO METRICO ESTIMATIVO E DEL PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA, DELLA BOZZA DI GARANZIA BANCARIA E DELL'AGGIORNAMENTO DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE.**

**LA DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA**

Premesso che:

- in data 17 febbraio 2012 il Comune di Verona e la ditta Bertaso Luigi, Bertaso Adalgisa, Zanetti Germana, Ferrari Francesco hanno stipulato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 l'accordo di pianificazione agli atti relativo alla scheda norma 449;
- in data 01 marzo 2016 con DGC n. 71 è stato approvato ai sensi dell'art. 20 della LR n. 11/2004 il PUA DENOMINATO "VIA GARDESANE" SCHEDA NORMA N. 449, richiedenti: Ferrari Francesco e Bertaso Luigi, Bertaso Analgisa, Zanetti Germana. Il PUA è efficace fino al 25 marzo 2026, fatte salve le proroghe ex lege applicabili in forza della stipula dell'Accordo sopracitata;
- in data 7 ottobre 2016 con determina n.5027 è stato adeguato l'elaborato TAV 11 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE alle prescrizioni della succitata deliberazione N. 71/2012 di approvazione del PUA;
- a seguito della richiesta del 20 gennaio 2016 PG 19697 di escussione della polizza nr. 722864446/2012 dal momento che non era stato corrisposto per intero il contributo di sostenibilità, la Soc. Allianz Spa in data 08 aprile 2019 ha provveduto al versamento dell'importo residuo dovuto, di cui è stato preso atto con determina dirigenziale n. 1781 in data 12 aprile 2019;
- in data 12 luglio 2023, a seguito di provvedimento di esecuzione immobiliare, le aree del PUA di proprietà dei sigg.ri Bertaso e Zanetti sono state trasferite alla società "NUOVA VERONAUTO SRL" rappresentata dal sig. Ferrari Andrea;
- in data 11 dicembre 2023 con atto notaio Sartori, in atti, anche la restante parte della Ditta sig. Ferrari Francesco ha alienato la proprietà dell'ambito di PUA alla NUOVA VERONAUTO SRL, che pertanto è divenuta unico proprietario ed intenzionato a dare attuazione al PUA approvato, come dichiarato in data 9 febbraio 2024 P.G. 59380 con il deposito della dichiarazione di accettazione dei contenuti ed obblighi del PUA; dello SCHEMA DI CONVENZIONE, aggiornato alla Variante n. 29 al PI e con il deposito dell'autocertificazione antimafia.

Considerato che :

- nella medesima data 9 febbraio 2024 P.G. 59240 è pervenuta da parte del Signor Bertaso Luigi, una segnalazione di VIOLAZIONI imputabili alla concessionaria NUOVA VERONAUTO S.r.l. sul



terreno dell'ambito del PUA oggetto, cui ha fatto seguito il confronto ed il riscontro tra la Polizia Locale, le Direzioni SUAP-SUEP Servizio controllo Edilizio, Mobilità e Traffico, Ambiente ed il legale del Signor Bertaso;

- con nota P.G. 74000 del 21 febbraio 2024 questa Direzione ha comunicato alla Ditta NUOVA VERONAUTO S.r.l., che: *"l'esame della documentazione presentata il 9 febbraio 2024 P.G. 59380 e finalizzata al perfezionamento in atto pubblico dello schema di convenzione urbanistica del PUA, è sospeso fino alla definizione dei procedimenti sanzionatori relativi alle aree dell'ambito del PUA in oggetto."*;
- in data 23 novembre 2023 P.G. 433895 la Direzione SUAP-SUEP ha disposto l'archiviazione del procedimento sanzionatorio, consentendo la ripresa della verifica delle integrazioni per la stipula della convenzione.

Tenuto conto che:

- con nota P.G. 34432 del 24 gennaio 2025 è stata trasmessa alla Ditta: *"lo Schema di convenzione per sottoscrizione_20-01-2025", aggiornato da questa Direzione in base alle normative successive alla data di approvazione del PUA (1° marzo 2016) che dovrà essere trasmesso via PEC a questa Direzione con firma olografa del Soggetto attuatore su tutte le pagine."* e richiesto l'adeguamento del quadro economico delle opere di urbanizzazione primaria funzionali per consentire di determinare il valore da scomputare dagli oneri di urbanizzazione in sede edilizia, nonché l'ammontare della cauzione a garanzia della sottoscrizione della convenzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e relativi obblighi;
- in data 28 febbraio 2025 P.G. 82709 e P.G. 86808 e successive integrazioni in data 5 marzo 2025 P.G. 86808, in data 17 marzo 2025 P.G. 102071, la Ditta ha depositato quanto richiesto:

- schema di convenzione sottoscritto dalla Ditta attrice NUOVA VERONAUTO Srl;

Computo Metrico Estimativo aggiornato e relativo Preventivo di Spesa da cui risultano i seguenti importi in euro:

174.218,74 valore delle opere

5.226,56 oneri per la sicurezza

179.445,30 importo da scomputare in sede edilizia

20.400,00 per spese tecniche e varie

199.845,30

- schema della Garanzia bancaria del BANCO BPM SpA con sede in Milano, dell'importo di € 199.845,30 a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione, verificata dagli uffici;
- in data 29 aprile 2025 il notaio Andrea Fantin ha trasmesso per vie brevi il testo aggiornato dell'atto CONVENZIONE URBANISTICA;
- le verifiche antimafia, sulla scorta della documentazione depositata in data 23 gennaio 2025 P.G. 32004 e successivi perfezionamenti in data 4 marzo 2025 P.G. 85621, 7 marzo 2025 P.G. 90223, hanno evidenziato alcune violazioni di regolarità fiscale non definitivamente accertate. Rispetto a tale punto in data 30 maggio 2025 P.G. 202072 la Ditta ha depositato l'Accordo Conciliativo (datato 8 maggio 2025 Prot. 00106379) per la risoluzione della controversia risalente al 2017 e il relativo carteggio dal quale si evince la chiusura definitiva della vertenza con un rimborso a favore della Nuova Veronauto in considerazione di quanto già versato in pendenza di giudizio.

Rilevato che:

- con nota PG 234282 del 1° luglio 2025 è stato chiesto alla Ditta di aggiornare con l'IVA applicabile il valore da garantire come di seguito specificato:
174.218,74 opere di urbanizzazione
5.226,56 oneri per la sicurezza



179.445,30 + IVA 10% = 197.389,83 €

17.400,00 spese tecniche

3.000,00 varie

20.400,00 + IVA 22% = 24.888,00 €

totale

222.277,83 € IVA compresa da Garantire con fideiussione;

- in data 8 luglio 2025 P.G. 252216 la Ditta ha depositato:
 - la TAV 14 PREVENTIVO DI SPESA di € 222.277,83 aggiornato con l'IVA applicabile;
 - la bozza di garanzia bancaria del BANCO BPM sino alla concorrenza massima ed onnicomprensiva di € 222,277,23
 - l'atto di convenzione urbanistica da completare

Considerato altresì che:

- nel DUP 2025-2027 le OOUU del PUA in oggetto sono inserite per un valore complessivo di E. 139.262,66 suddiviso tra strade-parcheggi e verde, con previsione di collaudo al 2025:

45	7190449	PUA "Via Gardesane" - scheda norma 449	Bertaso Luigi e altri	Opere di Urbanizzazione primaria: strade, parcheggi	Progetto preliminare	124.078,15 €	2025	Approvato con DGC 71/2016.	ONERI URB. SCOMPUTO	10.5 Strade
46	7190449	PUA "Via Gardesane" - scheda norma 449	Bertaso Luigi e altri	Opere di Urbanizzazione primaria: verde	Progetto preliminare	15.184,51 €	2025	Approvato con DGC 71/2016.	ONERI URB. SCOMPUTO	9.2 aree verdi

- risulta necessario aggiornare l'importo complessivo di E. 197.389,83 suddiviso tra strade-parcheggi e verde, con previsione di collaudo al 2028 come di seguito riportato:

45	7190449	PUA "Via Gardesane" - scheda norma 449	NUOVA VERONA AUTO SRL (ex Bertaso Luigi e altri)	Opere di Urbanizzazione primaria: strade, parcheggi	Progetto preliminare	170.587,78 € IVA 10% inclusa	2028	Approvato con DGC 71/2016.	ONERI URB. SCOMPUTO	10.5 Strade
46	7190449	PUA "Via Gardesane" - scheda norma 449	NUOVA VERONA AUTO SRL (ex Bertaso Luigi e altri)	Opere di Urbanizzazione primaria: verde	Progetto preliminare	26.802,05 € IVA 10% inclusa	2028	Approvato con DGC 71/2016.	ONERI URB. SCOMPUTO	9.2 aree verdi

- si ritiene di posticipare il perfezionamento dei suddetti valori, al bilancio di previsione 2026-2028 ed alla nota di aggiornamento del DUP 2025-2028.

Visti:

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, modificata e integrata dalla legge 06.08.1967, n.765;
- la L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;
- l'art. 80 dello Statuto Comunale approvato con Deliberazione Consiliare n. 194 del 10.10.1991;
- l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- il D. Lgs. 33/2013 e s.m.i. "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione n. 14 approvato con Deliberazione del Consiglio



Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;

- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 19/12/2024, dichiarata immediatamente eseguibile, di approvazione del bilancio di previsione 2025-2027 e del DUP 2025-2027 e successiva modifica di aggiornamento con DCC n. 13 del 13/03/2025;
- la Deliberazione di Giunta Comunale n. 5 del 09/01/2025 che ha approvato il PEG 2025-2027;

DETERMINA

le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

di dare atto degli esiti della verifica antimafia e della documentazione prodotta agli atti ai fini della stipula della convenzione urbanistica, anche in considerazione dei contenuti dell'art. 3 OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA – RISOLUZIONE, comma 8 dello schema di convenzione urbanistica ovvero la clausola risolutiva in pendenza del nulla osta dalla prefettura;

di approvare il Computo Metrico Estimativo depositato il 28 febbraio 2025 P.G. 82709 ed il Preventivo Sommario di Spesa depositato in data 8 luglio 2025 P.G. 252216, agli atti, con gli importi ivi contenuti per un importo complessivo di spesa di E. 222.277,83 IVA compresa;

di approvare la bozza di GARANZIA BANCARIA del BANCO BPM deposita l'8 luglio 2025 P.G. 252216 sino alla concorrenza massima ed onnicomprensiva di € 222,277,23 IVA compresa, agli atti;

di approvare lo schema di convenzione urbanistica, depositato in data 8 luglio 2025 P.G. 252216, identico a quello già trasmesso in data 29 aprile 2025 dal Notaio Andrea Fantin, agli atti, con i seguenti perfezionamenti da verificare per la definitiva stipula:

Premesse:

- pag 1: aggiungere numero e data del decreto di nomina **159** in data **29.04.2025** della Dirigente arch. Anna Grazi e numero e data della delibera di Giunta Comunale n. **71** del **01.03.2016**;
- pag 3 penultima alinea: inserire numero e data della presente determina;
- pag 3 ultima alinea: inserire n. PG e data dell'accertamento antimafia n. **163361** del **02.05.2025**;
- art 2 comma 1: pag 3: inserire numero e data della presente determina;
- art.3 comma 8: pag 5 inserire la data **31-03-2025**;
- art. 8: pag 10 inserire l'importo delle OOUU a scomputo € **179.445,30**;
- art. 16: pag 14 inserire l'importo della cauzione € **222,277,23** ed i dati della garanzia bancaria.

di demandare la variazione bilancio al Bilancio di previsione 2026-2028 ed alla nota di aggiornamento del DUP 2025-2028 e la nota di accertamento e impegno alla determina dirigenziale di approvazione del collaudo previsto per entro l'anno 2028;

di disporre la pubblicazione all'Albo Pretorio Comunale per la generale conoscenza ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

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.;



**Comune
di Verona**

ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA

la presente determinazione sarà inviata all'Archivio Generale per gli adempimenti di competenza e trasmessa alla Ditta.

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Grazi Anna