

Repertorio n. 32861

Raccolta n. 16763

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno quattro  
del mese di Marzo

4 Marzo 2026

in Verona, in Via Pallone civico numero nove, in un locale degli uffici della struttura per l'Attuazione Urbanistica, PEBA, del Comune di Verona.

Innanzi a me Dottor Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Verona,  
sono presenti le signore:

da una parte

1) Arch. GRAZI Anna, nata [REDACTED], domiciliata per la carica presso la sede municipale, la quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma in nome per conto ed in rappresentanza del "COMUNE DI VERONA", con sede in Verona, piazza Brà n. 1, codice fiscale 00215150236, nella sua qualità di Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA, tale nominata con Decreto del Sindaco n. 159 del 29 aprile 2025 ed autorizzata alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107 comma 3 lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché in forza di Delibera della Giunta Comunale n. 903/2024 del 17 settembre 2024, dichiarata immediatamente eseguibile, che, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", seguita dalla Determina n. 947 del 3 marzo 2026 assunta dall'Architetto Paola Prospero delegata alle funzioni dirigenziali con determina 4460 del 30 settembre 2025, che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B";

2) Valle Isolina, [REDACTED], residente [REDACTED],

la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società a responsabilità limitata

"IMPRENDO BUILDING S.R.L.", con sede in Verona (VR), Via Golosine n. 158, capitale sociale di euro 50.000,00, n. REA VR-395671 C.C.I.A.A. di Verona, iscrizione nel Registro Imprese di Verona e Codice Fiscale n. 04142030230,

nella sua qualità di Amministratore Unico della predetta società, munita dei poteri necessari al presente atto, giusta delibera dell'Assemblea dei soci in data 3 marzo 2026 che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera "C", società che nel prosieguo dell'atto sarà denominata per brevità "Soggetto Attuatore".

Detti comparenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

Registrato all'Ufficio  
delle Entrate  
di VERONA  
il 24/03/2026  
al n. 9480  
Serie 1T  
Euro 830,00

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune di Verona ed individuati al catasto terreni del predetto Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA' del presente atto;

- che il Comune è dotato di Piano Regolatore Comunale, (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e PI approvato con delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti); articolato nel Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT) approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e Variante approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017 e nel Piano degli Interventi (di seguito PI) approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti;

- che con Delibera di Giunta comunale n. 156 del 12 maggio 2020 è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento e dello schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

- che aderendo a quanto previsto da detta Delibera di Giunta comunale n. 156/2020, il Soggetto Attuatore in data 27 Luglio 2022 con protocollo generale 0345893 ha presentato domanda, comprensivo dei contenuti di accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. n.11/2004 e s.m.l, per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 719, denominato "Santa Caterina", interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. E4, ricadente in via San Giovanni Lupatoto;

- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n. 903 del 17 settembre 2024 corredata di allegati ai quali si rimanda, ha definitivamente approvato, il PUA n. 719\_E4, denominato "Santa Caterina" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica comprensivo dei contenuti di accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. n.11/2004 e s.m.l;

- per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione la Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP del Comune di Verona ha accertato, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 11/2004 art. 7 bis "Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi", nonché della determinazione del Dirigente Area del Gestione Territorio n. 3.780 del 2 agosto 2019, che il Soggetto Attuatore risulta in regola con i requisiti generali di cui all'art. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023, giusta nota protocollo generale n. 434520 del 24/11/2025;

- che è stata rilasciata l'Autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica Veronese prot. 12250 del 15 Settembre 2025, per le opere previste nel PUA che interessano le aree di proprietà del medesimo;

- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione.

Tutto ciò premesso,

da considerarsi parte integrante e sostanziale  
del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i.

3. Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione:

In Comune di Verona (VR):

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri:

391 - di Ha. 0.00.24 - R.D. euro 0,20 - R.A. euro 0,11;  
392 - di Ha. 0.00.12 - R.D. euro 0,10 - R.A. euro 0,06;  
393 - di Ha. 0.00.88 - R.D. euro 0,75 - R.A. euro 0,41;  
394 - di Ha. 0.00.34 - R.D. euro 0,29 - R.A. euro 0,16;  
395 - di Ha. 0.00.22 - R.D. euro 0,19 - R.A. euro 0,10;  
396 - di Ha. 0.55.80 - R.D. euro 47,55 - R.A. euro 25,94;  
397 - di Ha. 0.07.28 - R.D. euro 6,20 - R.A. euro 3,38;  
398 - di Ha. 0.22.19 - R.D. euro 18,91 - R.A. euro 10,31;  
399 - di Ha. 0.01.68 - R.D. euro 1,43 - R.A. euro 0,78;  
402 - di Ha. 0.01.49 - R.D. euro 1,27 - R.A. euro 0,69;  
403 - di Ha. 0.01.89 - R.D. euro 1,61 - R.A. euro 0,88;  
185 - di Ha. 0.00.75 - R.D. euro 1,34 - R.A. euro 0,76;  
190 - di Ha. 0.00.38 - R.D. euro 0,68 - R.A. euro 0,38;  
203 - di Ha. 0.00.79 - R.D. euro 0,67 - R.A. euro 0,37;  
207 - di Ha. 0.00.03 - R.D. euro 0,03 - R.A. euro 0,01;  
400 - di Ha. 0.01.46 - R.D. euro 1,24 - R.A. euro 0,68;  
401 - di Ha. 0.02.14 - R.D. euro 1,82 - R.A. euro 0,99;

Totale superficie Ha. 0.97.68

4. Il Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA.

Per le opere da realizzare sui mappali 00ID1 e 00ID2 di proprietà del "CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE" (come da elaborati -FASCICOLO 1-INQUADRAMENTO TAV.1.1), l'ente ha rilasciato propria autorizzazione prot. 12250/2025, citata in premessa.

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

1. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di

correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nel rispetto delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

3 . Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. degli artt. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.

4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie. Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

6. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta che non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui

all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto "mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto".

7. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui ai precedenti commi 4 e 5 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

8. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data 9 ottobre 2025 è stata richiesta informazione antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i. dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

9. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i., intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

10. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 6 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

11. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse clau-

sole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

#### ART. 3 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA, così come risultano dalla tavola di progetto, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi e della Scheda Norma oggetto di accordo di pianificazione/previsioni del PI, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) 9768 + (00ID1 119+00ID2 102,66) 9989,66 mq

SUPERFICIE FONDIARIA (SF) (UMI1/2/3+VM+UMI5+stradaUMI4) 5.936,21 mq

STRADE (484,39+266,96 CESSIONE)+(158,04+278,57 VINCOLO) 1187,96 mq

AREE PARCHEGGIO P2 (119,46 CESSIONE)+(253,37 VINCOLO) 372,83 mq

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 2271,00 mq

VERDE MITIGAZIONE (VINCOLARE) 1.052,24 mq

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1 1520,20 mq

#### ART. 4 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nelle tavole 7 e di seguito riassunti:

Superficie Permeabile territoriale (SPt) 2.930,40 mq

Superficie Permeabile fondiaria (SPf) 1.780,86 mq

Densità Arborea (DA) Totale n.124 di cui:

- in area pubblica e/o di uso pubblico n. 91

- in area privata n. 33

Densità Arbustiva (DAr) Totale n. 124 di cui:

- in area pubblica e/o di uso pubblico n. 91

- in area privata n. 33

2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate in sede di collaudo:

a) per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità;

b) per la parte relativa alle aree fondiarie (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel

progetto edilizio delle UMI dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità.

#### ART. 5 - CESSIONE - VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente e trasferisce, a propria cura e spese, al Comune di Verona che accetta ed acquista le seguenti aree, prive di opere edilizie e di manufatti, destinate a:

STRADE e PARCHEGGIO P2 (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) \* di cui a P2 MQ. 119.46

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri

207 di Ha. 0.00.03

203 di Ha. 0.00.79

190 di Ha. 0.00.38

185 di Ha.0.00.75

392 di Ha. 0.00.12

395 di Ha. 0.00.22

397 di Ha. 0.07.28\* Per un totale di Superficie catastale pari ad Ha 0.09.57 e una Superficie reale Ha 0.09.56 (maggiore della superficie di progetto di mq 751,35 + 119,46 = mq 870.81)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - con percorso ciclabile

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri

398 di Ha. 0.22.19

394 di Ha. 0.00.34

Totale superficie catastale Ha 0.22.53

Totale Superficie reale Ha 0.22.73,79

oggetto di frazionamento n. VR212147.1/2025 del 4 agosto 2025 che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese in contraddittorio con la Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA.

Le spese del presente atto e conseguenti tutte, sono a carico della parte cedente. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che la cessione effettuata con il presente atto ha un valore di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

3. Il Soggetto Attuatore costituisce vincolo all'uso pubblico, in favore del Comune di Verona, che accetta, a propria cura e spese, sulle seguenti aree:

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

STRADA SANTA CATERINA

(compresi marciapiede ed eventuale arredo urbano)

mappale 400 mq. 146 - sup. reale 146 mq

mappale 402 mq. 149 - sup. reale 149 mq

mappale 399 mq. 168 parte - sup. reale 73,91 mq

mappale 401 mq. 214 parte - sup. reale 11,68 mq

mappale 403 mq. 189 parte - sup. reale 38,21 mq

totale strada e marciapiedi sup. reale 418,80 mq

AREA PARCHEGGIO P2

(strada Santa Caterina)

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

mappale 401 parte - sup. reale 130,07 mq

mappale 403 parte - sup. reale 75,03 mq

mappale 399 parte - sup. reale 82,00 mq

TOTALE P2 287,10 mq

VERDE MITIGAZIONE

(strada Santa Caterina)

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

mappale 401 parte - sup. reale 72,25 mq

mappale 403 parte - sup. reale 75,76 mq

mappale 399 parte - sup. reale 12,09 mq

TOTALE SUP. CATASTALE 866,00 MQ. TOT. SUP. REALE 866,00 MQ

oggetto di frazionamento n. 2025/212147 del 04 Agosto 2025 che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese in contraddittorio con la Direzione Attuazione Urbanistica , PE-BA..

4. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici vincolate all'uso pubblico potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e del vincolo tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

5. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.

6. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si

impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno delle singole UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).

7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione e di vincolo di uso pubblico sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

#### ART. 5 BIS - SERVITU'

1. Nel sottosuolo delle particelle identificate al catasto 00ID1 di mq. 119,00 e 00ID2 di mq. 134,10 (102,66,+31,44) di proprietà del Consorzio di Bonifica, rappresentate nel fascicolo 1- INQUADRAMENTO Tav. 1.1 Planimetria catastale, è presente un manufatto irriguo interessato dalla realizzazione in soprassuolo di un marciapiede e area a parcheggio entrambi di uso pubblico.

2. Tale servitù esistente viene esercitata secondo le seguenti modalità:

- il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, si è impegnato a permettere la manutenzione dell'opera irrigua, senza richiesta di alcun indennizzo per l'eventuale manomissione delle opere private e dei servizi ricadenti sulle aree in servitù e nelle pertinenze idrauliche del canale intubato in questione;

- il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, nell'utilizzo del terreno dovrà tenere conto del diritto riservato al Consorzio e, al di fuori delle opere di urbanizzazione previste dal PUA e autorizzate dal Consorzio con provvedimento n. prot. 12250 del 15 Settembre 2025, non potrà in alcun modo eseguire alcuna opera fissa e compiere opere che possano pregiudicare il libero godimento della servitù per il mantenimento del canale nel rispetto del vigente regolamento delle utenze irrigue e norme di pulizia delle acque del Consorzio, ben noto al soggetto attuatore per averne ricevuto copia;

- il Soggetto Attuatore successori ed aventi causa, avrà il diritto di fare tutto quanto necessario per la ordinaria manutenzione di detta superficie;

- il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa solleva il Consorzio di Bonifica ed il Comune di Verona da qualsiasi responsabilità per danni a persone o a cose derivanti dalle opere e dai manufatti realizzati al fine dell'esercizio della servitù di passo.

- è fatto divieto assoluto di eseguire anche al di fuori dell'area asservita, interventi che possano compromettere in qualsiasi modo la stabilità ed il funzionamento delle superfi-

ci oggetto di servitù.

- sulle aree laterali confinanti con quelle asservite non potranno essere realizzati manufatti e costruzioni di qualsiasi genere, depositi di materiali anche provvisori, senza il preventivo consenso del Consorzio.

3. In sede di redazione e approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica per eventuali ulteriori opere rispetto a quelle già autorizzate.

4. Si farà obbligo al Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa di registrare e trascrivere a proprie spese la suddetta servitù e di citarla in ogni successivo atto.

#### ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 903 del 17 settembre 2024, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare dal successivo provvedimento di rilascio del permesso di costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Il progetto definitivo dovrà essere adeguato, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

2. Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.

3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, anticipatamente o comunque contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

#### ART. 7 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 117 del 16 Maggio 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, con le modalità di cui ai successivi art. 20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA, e art. 23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI.

2. Il soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni dell'Autorizzazione prot. N°. 12250 del 15 Settembre 2025 rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese ed allegata alle NTA del PUA a formarne parte integrante.

#### ART. 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore, in base alla specifica documentazione agli atti del PUA, ai sensi dell'art. 240, comma 1 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari nonché di indagini storiche, effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, conferma che il sito oggetto d'intervento:

- non è contaminato e non è da considerarsi un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

2. In eccezione agli impegni che precedono è sempre consentito, sulla base delle previsioni di legge e delle indicazioni delle autorità competenti, il rilascio di titoli edilizi inerenti o conseguenti agli interventi ambientali sopra richiamati e l'esecuzione dei relativi lavori.

3. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti non rilevati in sede di verifica preventiva (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

#### ART. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA è complessivamente pari ad Euro 397.491,08 (dicinque Euro trecentonovantasettemilaquattrocentonovantunoeuro/08), così articolato:

importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 303.917,54 (trecentotremilanovecentodiciasette/54);

importo delle opere da vincolare Euro 91.280,11 (novantumiladuecentoottantaeuro/11);

importo delle opere extra ambito Euro 2.293,43 (duemiladuecentonovantatreeeuro/43);

importo per oneri per la sicurezza 4.000,00 (quattromilaeuro/00)

2. Il Soggetto Attuatore dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria di cui all'art.14, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3. Il Soggetto Attuatore, in tutti i casi in cui non opera la deroga prevista dall'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si impegna ad applicare le disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 all'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo, come previsto dall'art. 13,

comma 7 del Codice.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa, l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, delle opere di urbanizzazione primaria; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.

2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. e nel rispetto delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.

3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i. e dalla L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 17 - CAUZIONE OO.UU., comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.

7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato, incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere all'affidamento dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal Comune.

Il Soggetto Attuatore si impegna, in fase esecutiva, a coordinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.

8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo

al collaudatore, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica.

9. Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi. Potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. 18 - VIGILANZA DEL COMUNE.

10. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente alla realizzazione delle reti ed al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio delle stesse. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso, previa richiesta specifica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli elaborati grafici di AS-BUILT nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

#### ART. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore in attuazione delle previsioni dell'art. 157 - Contributo di Sostenibilità delle NTO del PI, in ragione della SUL e delle destinazioni d'uso previste dal PUA ed in applicazione del disposto della D.G.C. n. 156/2020 di semplificazione, si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 106.414,00 (diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquattordici/00) (SUL 1520,20 mq X €. 70,00/mq= 106.414,00).

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo sostenibilità di cui al comma 1 pari a Euro 106.414,00 (diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquattordici/00) in quattro rate semestrali uguali e posticipate. La prima rata di Euro 26.603,50 (diconsi Euro ventiseimilaseicentoetree/50), pari al 25% dell'importo, è stato versato dal Soggetto Attuatore al Comune tramite sistema PagoPA come da indicativo di riscossione n. 608f30ffa3c14bf0a18499a224397078 del 25 febbraio 2026

con la seguente causale "Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. E4".

3. Il rimanente contributo pari a Euro 79.810,50 (diconsi Euro settantanovemilaottocentodieci/50) sarà versato in tre rate semestrali uguali e posticipate decorrenti dalla data della presente stipula e precisamente:

- pagamento della seconda rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
- pagamento della terza rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
- pagamento della quarta rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;

4. Il mancato o ritardato pagamento delle rate del contributo comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., art. 42):

- a) aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;
- c) aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

5. I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati tramite sistema PagoPA a favore del Comune di Verona con la seguente causale: "Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. E4" di cui il Dirigente darà quietanza.

6. A garanzia dell'importo delle rimanenti rate, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 79.810,50 (diconsi Euro settantanovemilaottocentodieci//50), prestata da REALE MUTUA ASSICURAZIONI in data 3 marzo 2026 n. 2025/50/2737091.

7. La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente è ridotta proporzionalmente al pagamento delle rate con determina dirigenziale, su istanza dell'interessato. L'istanza dovrà essere corredata della prova dell'avvenuto versamento.

8. In ogni caso il saldo del contributo deve precedere il deposito della documentazione per l'ottenimento dell'agibilità del primo edificio previsto; il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa al rilascio e/o alla formazione dell'agibilità.

#### ART. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 1.052,24, localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

UMI superficie UMI di cui a VM

UMI 1 1527,00 mq 393,34 mq  
UMI 2 2075,00 mq 293,00 mq  
UMI 3 1783,92 mq 205,61 mq  
UMI 4 390,00 mq 0,00 mq  
UMI 5 160,29 mq 160,29 mq  
TOTALE 5.936,21 mq TOTALE 1.052,24 mq

4. In sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire edilizio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "Vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.

5. Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

6. Per gli interventi in deroga ai sensi dell'art. 180 delle NTO del PI, il Soggetto Attuatore, non potendo reperire all'interno delle UMI quota parte delle aree destinate a VM, può provvedere alla monetizzazione sostitutiva secondo le modalità di cui al comma 5 dell'art. 180 medesimo.

#### ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali sottosoglia, non rientranti nella disciplina del Codice degli appalti:

a) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico) abbia le necessarie qualificazioni, può eseguire direttamente le opere (assumendo anche la qualifica di soggetto esecutore) senza ulteriori verifiche, salvo variazioni, perchè già controllato prima della stipula della convenzione;

b) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico o persona fisica) affidi l'esecuzione delle stesse ad operatori economici qualificati, acquisisce dagli stessi, prima della stipula dei contratti di appalto, apposita autocertificazione nella quale l'operatore economico esecutore delle opere dichiara l'assenza a suo carico di situazioni ostative, così come elencate agli artt. 94 e 95 del Codice degli appalti

(D.Lgs. n. 36/2023) o di misure interdittive o sospensive antimafia.

3. Il Soggetto Attuatore deve inoltre inserire nei contratti che stipula con gli operatori economici esecutori, una specifica clausola risolutiva espressa del contratto, qualora le verifiche artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs.n. 36/2023) accertino la mancanza o la perdita dei requisiti morali o la sussistenza di misure di prevenzione, di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i..

4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattizamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:

- livelli di progettazione e contenuti dei progetti;
- Contabilità dei lavori;
- CIG, SmartCIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti;
- Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

#### ART. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente convenzione senza il preventivo nulla-osta rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno lottizzazione del PUA. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

2. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

4. La fideiussione originaria, intestata al Soggetto Attuatore, potrà essere svincolata solo dopo la costituzione di nuova fideiussione da parte del successore avente titolo.

#### ART. 15 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, nei casi di deroga previsti dalla presente convenzione secondo il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

2. Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) comporti uno scostamento superio-

re al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione.

#### ART. 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi successori e/o aventi causa aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito, dell'onere sicurezza, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 397.491,00 (diconsiEuro trecentonovantasttemilaquattrocentonovantunomila/00) .

2. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 10, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.

4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi successori e/o aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

#### ART. 17 - CAUZIONE OO.UU.

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:

- cauzione di Euro 444.177,79 (diconsi Euro quattrocentoquarantaquattromila centosettantasette virgola settantanove) (= costo lavori 100% intra ed extra ambito, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubbli-

co + IVA 10% + oneri sicurezza + oneri collaudo) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione assicurativa emessa da REALE MUTUA ASSICURAZIONI n. 2026/50/2736862 in data 2 marzo 2026 ;

2. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

4. Per ulteriori ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

5. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fideiussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere. Lo svincolo della garanzia fideiussoria potrà aver luogo solo a fronte dell'esecuzione di tutti gli obblighi ed eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superiore all'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni

dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

#### ART. 18 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore e riconosce al Comune il potere di impartire direttive e di sostituirsi in caso di inerzia in tutte le fasi dalla progettazione esecutiva alla consegna delle opere realizzate.

2. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

#### ART. 19 - INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI COLLAUDO

1. Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato dal Comune ed incaricato dal soggetto attuatore ai sensi del Codice dei Contratti pubblici. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune a seguito dell'approvazione del collaudo.

2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.

3. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipula.

#### ART. 20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma dei proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e il Direttore Lavori.

2. Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate.

3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:

a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n. 117 del 16 maggio 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza;

b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento;

il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.

4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale.

5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore individuato dal Comune e nominato dal soggetto attuatore la relazione di collaudo delle opere e della loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.

6. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, vistate dal Direttore Lavori, ditta esecutrice e collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la

massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore. Il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

10. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.

11. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.

12. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al successivo art. 21 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.

13. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio (strade, marciapiede, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici), il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenerne a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in corso.

#### ART. 21 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla presa in carico delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso. Tali obblighi in carico al Soggetto Attuatore permangono anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, marciapiede, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione comunale.

2. Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il Soggetto Attuatore autorizza gli Enti gestori a:

- utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
- gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

#### ART. 22 - RESPONSABILITÀ E PENALI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

5. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione anche nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi

posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.

d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.

7. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora eventualmente cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

8. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria valutata sull'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto esecutivo. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

#### ART. 23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. Il Dirigente della competente Direzione comunale rilascerà i singoli Permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati, salvo che il PUA non preveda la realizzazione tramite SCIA, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, qualora non già espletati, e la realizzazione della massicciata stradale, corredata da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 117 del 16 MAGGIO 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla tavola 10 "Norme di Attuazione" e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determinazione del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione. Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegata l'asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS di cui sopra. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Am-

ministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.

3. Qualora in sede di PUA e conseguentemente nella progettazione dei relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, sia prevista la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete rende possibile la segnalazione certificata di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

#### ART. 24 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'art. 20, commi 8 - 9 della L.R. n. 11/04 e s.m.i., il PUA ha efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (03/10/2024). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga del Soggetto Attuatore avente titolo, documentata e motivata, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.

2. Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

3. La costruzione di nuovi edifici nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine, eventualmente prorogato, stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.

#### ART. 25 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1 L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del presente PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

#### ART. 26 - RINVIO A PAT E PI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applicano il PAT ed il PI.

#### ART. 27 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943 n. 666.

#### ART. 28 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presen-

te atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

2. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

#### ARTICOLO 29 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il soggetto attuatore mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Verona in data 13 ottobre 2025, prot. n. 06.02/677/2025, e in data 3 marzo 2026 prot. n. 06.02/152/2026 certificati che in copia conforme si allegano al presente atto sotto le lettere "D" ed "E" e dichiara che successivamente alla data di rilascio dei medesimi non sono avvenute modificazioni negli strumenti urbanistici in base ai quali gli stessi sono stati compilati.

o o o o o

Le parti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati.

o o o o o

Le parti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio dichiarando nel contempo di aver ricevuto dal medesimo l'informativa ai sensi della normativa vigente.

Questo atto, scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e completato a penna da me Notaio, da me letto ai Comparenti che lo dichiarano conforme alla volontà espressami, lo approvano e con me lo sottoscrivono e lo firmano a margine dei fogli intermedi, alle ore tredici occupa venticinque facciate e fin qui della ventiseiesima di sette fogli.

Firmato ANNA GRAZI

Firmato ISOLINA VALLE

Firmato FRANCESCO TINAZZO Notaio

Rep. 903/2024

Trattazione n°: 2

**Comune di Verona**

**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 903

Seduta del giorno 17 settembre 2024

TOMMASI DAMIANO	Assente
BISSOLI BARBARA	Presente
BENINI FEDERICO	Presente
BERTUCCO MICHELE	Assente
BUFFOLO JACOPO	Presente
CENI LUISA	Presente
FERRARI TOMMASO	Presente
LA PAGLIA ELISA	Presente
SANDRINI ITALO	Presente
UGOLINI MARTA	Presente
ZIVELONGHI STEFANIA	Presente

PRESIEDE  
BARBARA BISSOLI

RELAZIONA  
BISSOLI BARBARA

ASSISTE  
LUCIANO GOBBI

Oggetto: ATTUAZIONE URBANISTICA, PEBA. PUA E PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI DEL PUA N. 719\_E4 DENOMINATO "SANTA CATERINA" - SITO IN LOC. PALAZZINA, ATÒ 5, CIRC. 5^ - SCHEDA NORMA N. 719\_E4 - RICHIEDENTI: SOCIETA' AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSO PAOLA & C.  
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004



## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato con deliberazione della Giunta regionale n.4148 del 18 dicembre 2007 e successiva variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, approvata con deliberazione consiliare n. 27 del 10 giugno 2021;
- è altresì dotato di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive Varianti n. 22, n. 23 e n. 29 approvate rispettivamente con le deliberazioni di Consiglio comunale n. 8 del 16 febbraio 2018, n. 48 del 28 novembre 2019 e n. 19 del 5 aprile 2022;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 1276 del 01 dicembre 2023 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo 719\_E4 denominato "Santa Caterina", presentato dalla Ditta Società Agricola ASPES di TRENTAROSSO Paola e C., con le seguenti prescrizioni:
  - a) l'acquisizione dei pareri in merito agli adempimenti VAS ed alla verifica delle disposizioni antimafia;
  - b) la verifica del testo dello schema di convenzione rispetto ad eventuali aggiornamenti normativi ed alla conferma degli importi di cui agli art.9 "VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE-PROCEDURA APPLICABILE" e art.16 "ONERI DI URBANIZZAZIONE-SCOMPUTO";
- per la descrizione del PUA, si rimanda a quanto evidenziato nel parere tecnico istruttorio allegato alla DGC n. 1276/2023 di adozione, di cui si riportano i contenuti sostanziali:
  - *I PUA prevede la trasformazione urbanistica di un'area complessivamente di 9989,66 mq situata a sud-est di Verona tra via Palazzina, via San Giovanni Lupatoto e strada Santa Caterina e che confina ad est con un'area agricola e a nord-ovest con un ambito residenziale in corso di realizzazione (PUA denominato "Palazzina 269-122"). L'ambito appare attualmente come un'area incolta.*
  - *Il PUA individua l'area fondiaria suddivisa in cinque Unità Minime di Intervento (UMI): nelle UMI 1-2-3 verrà realizzato il nuovo insediamento residenziale con edifici di massimo 2 piani fuori terra, la UMI 4 sarà destinata a strada privata di accesso ai lotti e la UMI 5, confinante con Strada Santa Caterina, identifica delle aree destinate a verde di mitigazione.*
  - *Il PUA prevede inoltre:*
    - *la realizzazione di un tratto stradale in collegamento con la viabilità esistente a nord dell'ambito che costituisce, con relativi marciapiedi e l'inserimento di uno slargo utile per inversione di marcia, l'unica viabilità di accesso all'ambito fondiario del PUA; lungo la stessa è altresì ubicato lo standard a parcheggio pubblico P2 rappresentato da 6 stalli e relative alberature; da tale viabilità altresì si accede da nord all'area parco;*
    - *la realizzazione ad est dell'ambito di PUA di un'area a verde attrezzato, di mq 2.271, con un percorso pedonale di collegamento tra Strada Santa Caterina e l'ambito residenziale a nord, idonee alberature, panchine e il posizionamento di attrezzi per lo sport all'aperto in conformità alla prescrizione di scheda norma;*
    - *la riqualificazione dell'area a sud, lungo Strada Santa Caterina, con l'allargamento stradale, la realizzazione di un marciapiede di collegamento con via San Giovanni Lupatoto, in parte su canale consorziale intubato, l'inserimento di posti auto lungo la strada alternati ad aree a verde di mitigazione (UMI 5) e la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico a sud dell'area verde attrezzata;"*

- con la medesima delibera DGC n. 1276/2023 è stata accolta la richiesta di applicazione della flessibilità dell'ambito e di aumento della SUL ai sensi dell'art.4/ commi 2 e 3 delle NTO del Piano degli Interventi; si dà atto che con nota PG 343683 del 20/09/2023 è stata acquisita l'Autorizzazione del Genio Civile ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 in merito alla classificazione sismica dell'ambito;
- con la delibera di adozione n. 1276/2023 si è dato atto altresì che l'esito degli adempimenti VAS è presupposto per l'approvazione del PUA, come comunicato alla Ditta con nota SUPRO 0599336/14-12-2023 (PG 460521 del 14/12/2023); tali necessari adempimenti hanno determinato l'interruzione del termine per la conclusione del procedimento di approvazione del PUA di cui al comma 4 dell'art. 20 delle L.R. 11/2004;
  - in data 14 dicembre 2023 PG 460247, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04, il PUA adottato e corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici; nei successivi venti giorni, i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
  - a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni entro il termine di legge; in data 29 maggio 2024 PG 259751 l'Autorità regionale competente per la VAS ha comunicato la pubblicazione del parere motivato della commissione VAS n. 117 del 16 Maggio 2024: tale nota costituisce ripresa ex novo dei termini per l'approvazione del PUA. Il parere motivato VAS pervenuto prevede di non assoggettare alla procedura di V.A.S. "Il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Santa Caterina" in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, a condizione che in fase di attuazione vengano rispettate le seguenti prescrizioni:

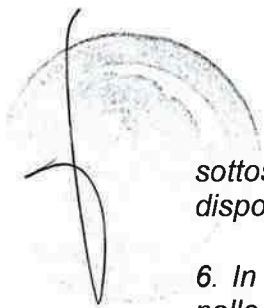
*"1. in fase di attuazione, siano messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP descritte nel Cap.5;*

*2. per gli ambiti di trasformazione che comportano scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (DPR n.120/2017);*

*3. siano ottemperate le indicazioni/prescrizioni contenute nei pareri resi dagli enti/autorità ambientali, per le parti non in contrasto con i contenuti del presente parere di non assoggettabilità a VAS;*

*4. l'attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani di assetto e uso del territorio vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle NTA del PGRA 8All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2, come disciplinato dall'art.14 commi 2 e 4;*

*5. in fase di realizzazione di aree a parcheggio funzionalmente collegate alle attività insediabili dovranno essere adottate adeguate attenzioni/accorgimenti tecnici al fine di evitare il percolamento di sostanze nel suolo e negli strati superficiali del*



sottosuolo generato dalle acque di dilavamento. A tal fine si richiama il rispetto delle disposizioni stabilite dall'art.39 del PTA;

6. In considerazione della presenza della fascia di ricarica degli acquiferi riportata nelle tavole del PAT (TAV.01-vincoli) e della "vulnerabilità intrinseca degli acquiferi"(TAV.03-fragilità) è opportuna la prevenzione nei riguardi della falda freatica, il rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 152/2006 e dal Piano Regionale di Tutela delle Acque (P.T.A.). I reflui civili derivanti dagli edifici previsti dal PUA dovranno inoltre essere gestiti secondo le previsioni normative vigenti;

7. in fase di attuazione delle previsioni contenute nel PUA qui in esame deve essere determinato, da parte del Comune, l'ammontare della quantità di consumo di suolo interessata dall'intervento, ai sensi della L.R. 14/17, assegnata dalla DGRV n.668/18, al fine di aggiornare il "Registro del consumo di suolo" in applicazione della L.R.14/2017 Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la quale detta norme per il contenimento del consumo di suolo;

8. si raccomanda che gli interventi previsti siano rispettosi della questione relativa all'impermeabilizzazione del suolo, individuando, in fase di definizione progettuale degli stessi, opportune soluzioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad esempio attraverso l'utilizzo di pavimentazione parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc...);

9. devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 110/2024" dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8, e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, n.786/2016, 1331/2017, 1709/2017);

B. ai sensi dell'art.12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologi camente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

C. non sia in contrasto con la disciplina di alla L.R. 14/2017;

e le seguenti prescrizioni:

1. di non interessare o sottrarre superficie riferibile ad habitat di interesse comunitario e di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate (provvedendo al rafforzamento delle condizioni ecotonali con le parti rurali contermini all'ambito in esame, anche mediante la realizzazione di idonee fasce arboreo-arbustive con struttura plurifilare e multiplana, di adeguata ampiezza possibilmente non inferiore a 5 m): *Bufo viridis*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Hypsugo savii*. In alternativa al rafforzamento delle condizioni ecotonali in corrispondenza dei predetti margini dell'ambito, andranno attuati interventi di miglioramento ambientale per il recupero ovvero il rafforzamento degli elementi di paesaggio aventi primaria importanza per le specie di interesse comunitario, con riferimento all'art.10 della Direttiva 92/43/Cee, da effettuarsi

prioritariamente nelle aree di connessione ecologica-funzionale con riferimento alla rete Natura 2000. Tali interventi di miglioramento ambientale andranno opportunamente definiti rispetto alle specificità ecologiche e territoriali di ciascuna delle suddette specie e concordati con le competenti strutture regionali anche in merito alla necessità di riscontrarne l'efficacia sulla base di un monitoraggio dell'evoluzione delle componenti ambientali interessate;

2. di utilizzare nella realizzazione delle opere a verde specie arboree, arbustive ed erbacee autoctone e coerenti con la serie dell'alta Pianura Padana orientale neutrobasifila della farnia e del carpino bianco (*Erythronio-Carpinion betuli*);

3. di impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;

4. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.

Si richiama in questa sede il rispetto degli adempimenti previsti dalla DGR n.244 del 23 maggio 2021 e dei contenuti della nota esplicativa del 16.02.2022 prot. 71886 della Direzione regionale Difesa del suolo.

Qualsiasi modifica rispetto a quanto esaminato e in atti, dovrà essere sottoposta per la parte in variante a verifica di assoggettabilità a Vas ai sensi dell'art.12 del D.lgs 152/2006 e ss.mm.ii., a condizione che ciò non rappresenti variante sostanziale a quanto valutato in questa sede.

Da ultimo si sottolinea che, in conformità a quanto previsto dal D.Lgs 152/06 parte seconda e ss.mm.ii. e in particolare dagli artt. 4, 5 e 6, la valutazione effettuata ha la finalità di assicurare che l'attuazione del piano/programma, sia compatibile con le condizioni per lo sviluppo sostenibile, nel rispetto della capacità rigenerativa degli ecosistemi e delle risorse, della salvaguardia della biodiversità e del patrimonio culturale, nell'ottica di un'equa distribuzione dei vantaggi connessi all'attività economica."

- in data 06.06.2024 con nota PG 214139 l'ufficio ha richiesto l'adeguamento degli elaborati per l'approvazione del PUA al parere VAS ed alle prescrizioni della delibera di Adozione n. 1276/2023 ed, essendo scaduta la validità delle verifiche antimafia agli atti (oltre 6 mesi), l'aggiornamento della documentazione antimafia. Tali richieste hanno determinato la sospensione dei termini;
- il deposito da parte della Ditta di quanto richiesto è avvenuto in data 11.06.2024 PG 222127, in data 14.06.2024 PG 226935 e in data 20.06.2024 con PG 233524 e PG 234904;
- l'ufficio competente, Servizio Staff di Direzione Amministrativo Urbanistica PEEP, in data 19.07.2024 PG 274606 ha trasmesso agli uffici l'esito positivo della verifica effettuata; con nota del 29/07/2024 PG285573 è stata comunicata la ripresa dei termini per l'approvazione del PUA a far data dal 19 luglio;
- ai sensi dell'art. 20 della LRV n.11/2004, il termine per l'approvazione definitiva del PUA scade il 24 settembre 2024 ovvero 75 gg dalla ripresa termini al netto dei giorni di sospensione;



Rilevato che:

- in merito alla verifica antimafia, l'esame della documentazione depositata dal soggetto attuatore il 02/11/2023 (PG 405246) REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO 0526168/02-11-2023, attivato dall'ufficio competente, ha evidenziato che i soggetti sono in regola con i requisiti generali art. 94 e 95 del D.Lgs. 36 del 31 marzo 2023;
- come riportato nelle premesse della delibera di adozione n. 1276 del 01.12.2023 e nell'allegato Parere Istruttorio, il contributo di sostenibilità dovuto rispetto alla SUL aumentata con la flessibilità ammonta ad € 106.414,00. Lo schema di convenzione fa propri i contenuti dell'accordo pubblico-privato ai sensi della DGC n.156/2020 di semplificazione e prevede all'art.11 – CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ le modalità di pagamento dell'importo dovuto mediante acconto in sede di stipula e n. 3 rate garantite da fideiussione;

Considerato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio predisposto dalla competente Direzione Attuazione Urbanistica-PEBA e qui allegato, il PUA n. 719\_E4 denominato "Santa Caterina", corredato del progetto delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- ai fini della stipula della convenzione, il testo dell'atto sarà oggetto di perfezionamento da approvare mediante determina dirigenziale;

Visti:

- la Legge urbanistica n. 1150/1942, modificata ed integrata dalla legge n. 765/1967;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali" e s.m. e i.;
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m. e i.;
- 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.";
- il D.Lgs. n. 36 /2023, "codice dei contratti pubblici";
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" s.m. e i.;
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- la deliberazione di Giunta regionale n. 244 del 9 marzo 2021 relativa all'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto;
- il vigente Statuto Comunale;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 60 dell'11.02.2019 e la determinazione n. 3781 del 02.08.2019 in merito all'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 Codice dei contratti pubblici;

- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e la Variante adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2020;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 407 del 24.11.2020 “Lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, titolari di permesso di costruire o di un altro titolo abilitativo, che assumono in via diretta l'esecuzione delle opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo previsto, ovvero eseguono opere in regime di convenzione. Approvazione linee guida, schema quadro di convenzione e schema del disciplinare di collaudo”;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- 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 approvate;
- la variante di adeguamento del PI alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il Parere Tecnico Istruttorio con all.1 e all.2, allegato alla presente deliberazione;

Visti altresì:

- la deliberazione di Consiglio comunale n.77 del 21 dicembre 2023, immediatamente eseguibile con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2024/2026 e la nota di aggiornamento al DUP (Documento Unico di Programmazione) 2024-2026;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 2 del 09 gennaio, immediatamente eseguibile 2024 con la quale è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2024-2026;

Dato atto che:

- le opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomputo degli oneri tabellari sono inserite nel DUP 2024-2026 approvato con delibera di Consiglio comunale n.77/2023 per un importo complessivo di € 304.000,00 IVA e ulteriori oneri inclusi, suddiviso tra le opere per strade e parcheggi per E.197.600,00 e tra le opere a verde per E. 106.400,00, con previsione di collaudo nell'anno 2024;
- il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato alle opere di urbanizzazione è I39J23001340007;
- con la presente delibera di approvazione del PUA e del progetto delle opere di urbanizzazione primarie funzionali, si provvede su apposito capitolo del bilancio di previsione alla valorizzazione contabile delle opere di urbanizzazione da realizzarsi a scomputo del contributo di costruzione (solo relativamente alla quota di oneri di urbanizzazione primaria e secondaria) per gli importi sopra richiamati;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del D.Lgs. n. 267/2000 s.m.i.;

Acquisita l'attestazione del Dirigente responsabile della Direzione Amministrativo Urbanistica, PEEP prevista dal processo di rischio n. 28 dell'attuale PIAO – Area Gestione del Territorio, e qui allegata per farne parte integrante;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000;

Tutto ciò premesso, udita la relatrice Assessora alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica, Beni Culturali e Paesaggio, Parità di Genere, Affari Generali, Edilizia Privata, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

## DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare atto che a seguito dell'avvenuto deposito e dell'avvenuta pubblicazione della delibera di adozione n. 1276 del 01 dicembre 2023 non sono pervenute osservazioni fuori termine, come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento per farne parte integrante;
- 3) di dare atto che con la delibera di adozione n.1276/2023 è stata accolta ai sensi delle NTO del Piano degli Interventi la richiesta di applicazione della flessibilità dell'ambito, di cui all'art.4/ c. 2 e la richiesta di aumento della SUL di cui all'art.4/ c.3;
- 4) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004 e dei disposti della legge regionale n. 14/2017 e della deliberazione di Giunta regionale n. 668/2018, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio allegato, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719\_E4 denominato "Santa Caterina" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, così come costituito dagli elaborati progettuali allegati alla deliberazione di Giunta comunale di adozione n. 1276 del 01 dicembre 2023 ad eccezione degli elaborati prot. *REP\_PROV\_VRVR-SUPRO/0332035/20-06-2024* e prot. *SUPRO/0333856/20-06-2024* (PG 233524/2024 e 234904/2024) sotto elencati che integrano ed aggiornano quelli adottati:

### TABELLA ELABORATI ADEGUATI:

	TAVOLA	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	PROTOCOLLO COMUNICAZIONE I.U.G.	PG SICRA-DATA
1	allegato	DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI	Calcolo-compenso-collaudatore-mod.-Corrispettivi-del-20-06-2024-15-34.pdf	<i>REP_PROV_VRVR-SUPRO/0333856/20-06-2024</i>	234904 del 20.06.2024
2	TAV. 10	NORME TECNICHE ATTUATIVE	TAV.10-NORME-TECNICHE-ATTUATIVE.pdf	<i>REP_PROV_VRVR-SUPRO/0332035/20-06-2024</i>	233524 del 20.06.2024
3	TAV.11	CONVENZIONE URBANISTICA	TAV.11.CONVENZIONE-URBANISTICA.pdf	<i>REP_PROV_VRVR-SUPRO/0333856/20-06-2024</i>	234904 del 20.06.2024

- 5) di dare atto, pertanto, che il PUA è costituito dagli elaborati definitivi sotto elencati allegati alla presente deliberazione a formarne parte integrante:

### TABELLA ELABORATI DEFINITIVI PUA:

N.	Tav.	Nome file	contenuto elaborato	Prot. SUAP	Data
----	------	-----------	---------------------	------------	------

1	<b>TAV. 1</b>	<b>INQUADRAMENTO</b> 1.1. PLANIMETRIA CATASTALE 1.2. ESTRATTO PREVISIONI DEL PI 1.3. ELENCO VINCOLI 1.4. RAPPRESENTAZIONE VINCOLI	TAV.1.INQUADRAMENTO. PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	84017 del 27.02.2023
2	<b>TAV. 2</b>	<b>ANALISI URBANISTICA</b> 2.1. MOBILITA' E SERVIZI 2.2 A RETI ESISTENTI-FOGNATURA 2.2 B RETI ESISTENTI-ACQUEDOTTO 2.2 C RETI ESISTENTI-METANO 2.2 D RETI ESISTENTI-ELETTRICA 2.2 E RETI ESISTENTI- ILLUMINAZIONE PUBBLICA	TAV.2.ANALISI- URBANISTICA.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	84017 del 27.02.2023
3	<b>TAV. 3</b>	<b>STATO DEI LUOGHI</b> 3.1 CARTOGRAFIA 3.2 SEZIONI 3.2.1 SEZIONI	TAV.3-STATO-DEI- LUOGHI.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	84017 del 27.02.2023
4	<b>TAV. 4</b>	<b>ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA</b> 4.1 RELAZIONE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA 4.2 RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	TAV.4-ANALISI-GEO- IDROLOGICA- compressed.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0546462/ 14-11-2023	420761 del 14.11.2023
5	<b>TAV. 5</b>	<b>RELAZIONI</b> 5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA 5.2 SCREENING VIABILISTICO	TAV.5.RELAZIONE-TECNICA- ILLUSTRATIVA.SCREENING.VIAB ILISTICO.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR-SUPRO 0479099/05-10- 2023	366515 del 05.10.2023
6	<b>TAV. 6</b>	<b>SCREENING VINCA</b> 6.1 NECESSITA' DELLA VALUTAZIONE DI INCIDENZA 6.2 DESCRIZIONE	TAV.6-SCREENING- VINCA. PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	84017 del 27.02.2023
7	<b>TAV. 7</b>	<b>PLANIVOLUMETRICO</b> 7.1 DATI 7.2.1 PROGETTO PLANIVOLUMETRICO-GENERALE 7.2.2 DISTANZE DA CONFINI ED EDIFICI 7.3.1 SEZIONI 7.3.2 SEZIONI 7.4 CESSIONI E VINCOLI 7.4.1 PARTICOLARE P2 7.5 PERMEABILITA'	TAV.7-PLANIVOLUMETRICO. PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	417014 del 10.11.2023

8	TAV. 8	<p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b></p> <p>8.1 PROGETTO DI FATTIBILITA'</p> <p>8.2 PROGETTO AREA VERDE- ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE</p> <p>8.2.A PROGETTO AREA VERDE- SEZIONI</p> <p>8.2.B PROGETTO AREA VERDE- ARREDO URBANO FITNESS ALL'APERTO</p> <p>8.3 STRADE E SEGNALETICA</p> <p>8.3.A SEZIONI STRADALI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI</p>	TAV.8.OPERE-DI- URBANIZZAZIONE.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	417014 del 10.11.2023
9	TAV. 8.4	<p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b></p> <p>8.4 A RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA STRADE E PARCHEGGI</p> <p>8.4 A.1 RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA AREA VERDE</p> <p>8.4 A.2 PARTICOLARI RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA</p> <p>8.4.B PROGETTO RETE IRRIGAZIONE AREA VERDE</p> <p>8.4.C RETE ACQUEDOTTO</p> <p>8.4.C.1 PARTICOLARI RETE ACQUEDOTTO</p> <p>8.4.D RETE ACQUE NERE</p> <p>8.4.D.1 PROFILO LONGITUDINALE RETE DI FOGNATURA</p> <p>8.4.D.2 PARTICOLARI RETE DI FOGNATURA</p> <p>8.4.E RETE GAS METANO</p> <p>8.4.E.1 PARTICOLARI RETE GAS METANO</p> <p>8.4.F RETE ENERGIA ELETTRICA</p> <p>8.4.G RETE ACQUE METEORICHE</p> <p>8.4.G.1 PARTICOLARI RETE ACQUE METEORICHE</p> <p>8.4.H RETE TELECOM</p> <p>8.4.H.1 PARTICOLARI RETE TELECOM</p> <p>8.4.I RETE DATI</p>	TAV.8.4.-OPERE- URBANIZZAZIONE.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	417014 del 10.11.2023
10	TAV. 8	<p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b></p>	TAV.8.5.-OPERE-DI- URBANIZZAZIONE.PDF.P7M	REP_PROV_VR/ VR- SUPRO/0095548/ 27-02-2023	417014 del 10.11.2023

		8.5 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO 8.6 QUADRO ECONOMICO DELLA SPESA 8.7 RELAZIONE ILLUMINOTECNICA con DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LR 17/09			
11	TAV. 9	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	TAV..9.PRONTUARIO FI MITIGAZIONE AMBIENTALE-Model PDF P7M	REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0479099/05-10-2023	366515 del 05.10.2023
12	TAV. 10	NORME TECNICHE ATTUATIVE	TAV.10-NORME-TECNICHE-ATTUATIVE.pdf	REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0332035/20-06-2024	233524 del 20.06.2024
13	TAV. 11	CONVENZIONE URBANISTICA	TAV.11.CONVENZIONE-URBANISTICA.PDF.P7M	REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0333856/20-06-2024	234904 del 20.06.2024
14	/	ATTESTAZIONE SISMICA	GS1025-Attestazione-sismica.pdf.p7m	REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0095548/27-02-2023	84017 del 27.02.2023
15	/	NOTA INTEGRATIVA-APPROFONDIMENTI IDRAULICI IN MERITO AL P.G.R.A.	GS1025-NOTA-INTEGRATIVA-APPROFONDIMENTI-IDRAULICI.PDF.P7M	REP_PROV_VR/VR-SUPRO 551624/16-11-2023	424544 del 16.11.2023
16	/	DETERMINAZIONE CORRISPETTIVI	Calcolo-compenso-collaudatore-mod.-Corrispettivi-del-20-06-2024-15-34.pdf	REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0333856/20-06-2024	234904 del 20.06.2024

6) in relazione alle opere di urbanizzazione primaria funzionali a scomuto:

- a) di accertare per opere di urbanizzazione primarie funzionali (strade, parcheggi) a scomuto 197.600,00 IVA inclusa al capitolo 21200/000 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2024;
  - b) di accertare per opere di urbanizzazione primarie funzionali (verde) a scomuto 106.400,00 IVA inclusa al capitolo 21120/1900 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026 annualità 2024;
  - c) di impegnare euro 197.600,00 IVA inclusa al capitolo 21110/1900 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2024;
  - d) di impegnare euro 106.400,00 IVA inclusa al capitolo 21120/1900 del bilancio di previsione finanziario 2024 – 2026, annualità 2024;
- 7) di dare atto che la precedente registrazione è una mera contabilizzazione e che con successivo atto di liquidazione si effettuerà la valorizzazione delle somme di cui ai punti precedenti, che prevede l'emissione del mandato di pagamento vincolato a reversale di incasso di pari importo;
- 8) di dare atto che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, lett. B , del D.P.R. n. 380/2001 e, pertanto, ai sensi dell'art. 107, co. 1, lett. A, del Regolamento Edilizio vigente, il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 9) di dare atto che, ai sensi dell'art. 20, comma 8, della legge regionale n. 11/2004, il PUA entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di



pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni;

- 10) di autorizzare il Dirigente della Attuazione Urbanistica, PEBA ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione di cui alla precedente tabella e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà, di eventuali errori materiali e di più esatta identificazione catastale delle aree;
- 11) di stabilire che, ai sensi dell'art. 107 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 32 del 24 giugno 2021, il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è un anno dalla data di entrata in vigore del Piano;
- 12) di dichiarare, a voti unanimi, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale Prevenzione Corruzione e Trasparenza e la Direzione Gare e Appalti - Contratti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

LA VICESINDACA  
Firmato digitalmente da:  
BARBARA BISSOLI

IL SEGRETARIO GENERALE  
Firmato digitalmente da:  
LUCIANO GOBBI

Repertorio n. 32858

Certifico io sottoscritto Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che il presente documento, composto di sei mezzi fogli, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

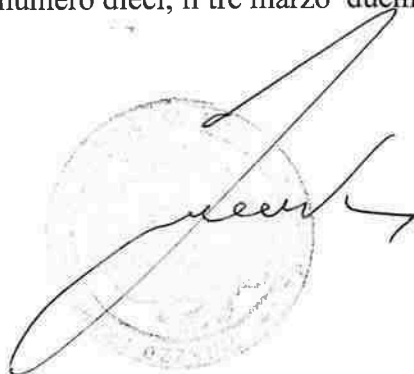
La sottoscrizione elettronica è stata apposta in data 20 settembre 2024 con firma digitale rilasciata a LUCIANO GOBBI, il cui certificato (numero di serie 12 21 df) è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni di certificatore, da INFOCAMERE S.C.P.A., in veste di Autorità di Certificazione della firma digitale, e verificata positivamente con il programma eSign con riferimento alla data del 20 settembre 2024 alle ore 06.58.17 - data di sottoscrizione.

(CRL n. 745048 in data 3 marzo 2026 alle ore 14.00.00).

La sottoscrizione elettronica è stata apposta in data 20 settembre 2024 con firma digitale rilasciata a BARBARA BISSOLI, il cui certificato (numero di serie 64 2b c5 d9 eb 42 59 11) è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni di certificatore, da ARUBAPEC S.P.A., in veste di Autorità di Certificazione della firma digitale, e verificata positivamente con il programma eSign con riferimento alla data del 20 settembre 2024 alle ore 12.15.16 - data di sottoscrizione.

(CRL n. 85233 in data 3 marzo 2026 alle ore 14.49.25).

Verona, Via Albere civico numero dieci, lì tre marzo duemilaventisei.

A handwritten signature in black ink is written over a circular, faint stamp. The signature is cursive and appears to be 'Tinazzo'. The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text.





DETERMINA 947 DEL 03/03/2026

**OGGETTO: PRESA D'ATTO DELL'ADEGUAMENTO DEGLI ELABORATI, AI SENSI DELLA DELIBERA N.903 DEL 17.09.2024 DI APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO 719-E4 DENOMINATO "SANTA CATERINA", SU AREE SITE A VERONA IN LOC.PALAZZINA, ATO 5, CIRCOSCRIZIONE 5<sup>A</sup>.**

**RICHIEDENTE: IMPRENDO BUILDING SRL.**

**Premesso che:**

- la Giunta Comunale con deliberazione n.903 del 17 settembre 2024, pubblicata il 23 settembre 2024, ha approvato il PUA n.719-E4 denominato "Santa Caterina", presentato dalla Ditta costituita da "Società Aspes di Trentarossi Paola & C." e dalla "IMPRENDO BUILDING SRL" comproprietaria consenziente;
- il dispositivo della succitata delibera di approvazione del PUA, al punto 10) del deliberato stabilisce *"di autorizzare il Dirigente della Attuazione Urbanistica, PEBA ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione di cui alla precedente tabella e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà, di eventuali errori materiali e di più esatta identificazione catastale delle aree"*;
- con nota SUPRO 505943 del 24-09-24 (PG 350135/2024) l'ufficio Attuazione Urbanistica ha comunicato alla Ditta l'avvenuta approvazione del PUA in oggetto e richiesto il deposito del frazionamento ai fini della cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione del PUA;
- con nota SUPRO 249108 del 31-03-2025 (PG 120428/2025), dopo una verifica d'ufficio, è stata richiesto alla ditta un aggiornamento delle dichiarazioni relative alle verifiche antimafia, poiché decadute. Le stesse sono pervenute in data 02-04-2025;
- con nota SUPRO 256449 del 02.04.2025 (PG 126707/2025) questo ufficio, in attesa dell'esito delle verifiche antimafia, ai fini della stipula della convenzione urbanistica, ha richiesto alla ditta gli adempimenti necessari da assolvere e in particolare è stato richiesto: *lo schema di convenzione aggiornato e sottoscritto olograficamente dal soggetto attuatore, ai fini della presa d'atto con determina dirigenziale; il frazionamento, ai fini della cessione delle aree per le opere di urbanizzazione; il deposito dell'autorizzazione del Consorzio di Bonifica per le particelle identificate al catasto 00ID1 di mq. 119,00 e 00ID2 di mq. 134,10 (102,66,+31,44), come richiesto all'art. 5-bis dello schema di Convenzione; il versamento della prima rata del contributo di sostenibilità di Euro 26.603,50 (diconsi Euro ventiseimilaseicentoetre//50), pari al 25% dell'importo totale di Euro 106.414,00 con la trasmissione della bozza di fidejussione a garanzia dell'importo delle rimanenti rate del contributo di sostenibilità e, infine, la trasmissione della bozza di fidejussione a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria;*
- con nota Pg 172679 del 9 maggio 2025 l'ufficio Verifiche Antimafia ha comunicato l'esito delle verifiche aggiornate e richiesto, in caso di stipula, l'inserimento in Convenzione della condizione risolutiva precisando che la stessa verrà risolta immediatamente ed automaticamente, qualora dovessero essere comunicate informazioni interdittive ai sensi del comma 3 dello stesso art. 92

del dlgs 159/2011. A seguito di scadenze per alcune verifiche, sono state ulteriormente riproposte con esito favorevole del 24.11.2025 PG 434520;

- a seguito di successivi confronti con gli uffici per il definitivo perfezionamento, in data 23.12.2025 con nota SUPRO 912215 (PG.473053/2025), il soggetto Attuatore, ai fini della stipula della convenzione, ha depositato l'aggiornamento della Tav.10 "Norme tecniche attuative" integrata con l'autorizzazione rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese (prot n.12250 del 15.09.2025) per la realizzazione di opere di urbanizzazione su area privata consorziale, e con nota SUPRO 92095 in data 18.02.2026 (PG 67871/2026) ha depositato lo schema di convenzione con gli ultimi aggiornamenti richiesti e di seguito specificati:
  - aggiornamento delle premesse che riportano l'autorizzazione rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese prot.12250 del 15.09.2025 per le opere di urbanizzazione che interessano le aree di proprietà del medesimo;
  - aggiornamento della proprietà in seguito ad atto di vendita da "Società Aspes di Trentarossi Paola & C." a "IMPRENDO BUILDING SRL", unica proprietaria, stipulato in data 31.10.2025 con atto del notaio dott. Francesco Tinazzo e depositato presso i nostri uffici con nota SUPRO 895883 del 16.12.2025 – Pg 462529/2025;
  - introduzione della clausola risolutiva all'art.2, comma 5, "OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA – RISOLUZIONE";
  - aggiornamenti dei dati catastali all'art.1 e all'art.5 in seguito al frazionamento depositato (nota SUPRO 895883 del 16.12.2025 – Pg 462529/2025) e in atti;
- in data 27.02.2026 con nota PG 81928 è stata trasmessa la ricevuta attestante l'avvenuto pagamento, tramite PAGOPA, della prima rata del contributo di sostenibilità di E. 26.603,50;
- in data 02.03.2026 con nota PG 83822 è stata trasmessa la fideiussione n. 2026/50/2736862, relativa alle opere di urbanizzazione per un importo di E. 444.177,79, e in data 03.03.2026 con nota PG 84524 la fideiussione n. 2025/50/2737091, relativa al contributo di sostenibilità residuo di E. 79.810,50 per il PUA in oggetto, entrambe emesse da Soc. Reale Mutua di Assicurazioni;
- in data 03.03.2026 è pervenuta via PEC la richiesta di CDU per i mappali nn. 185,190,203,207 FG 334, integrativa di quanto già emesso, di cui si darà atto in sede di stipula.

#### Visti:

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n.1150, modificata e integrata dalla legge 06.08.1967, n.765;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- l'art. 107 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- 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 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;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione n. 14 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- la Determina n. 4460 del 30/09/2025 di delega di alcune funzioni dirigenziali all'arch. Paola Prospero;

### DETERMINA

1. le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;



**Comune  
di Verona**

ATTUAZIONE URBANISTICA E PEBA

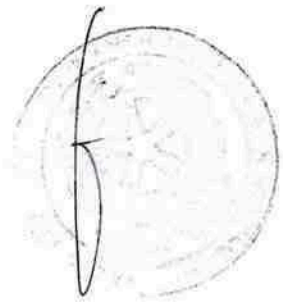
2. ai sensi del disposto del punto 10 della Delibera di Approvazione della Giunta Comunale n.903/2024, di prendere atto dei seguenti elaborati, adeguati e aggiornati come riportato in premessa, trasmessi definitivamente con nota SUPRO 912215/23-12-2025 (PG.473053/2025) e con nota SUPRO 92095 del 18/02/2026 (PG 67871/2026):

1	SCHEMA DI CONVENZIONE	SUPRO 92095/18-02-2026	PG 67871/2026
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	SUPRO 912215/23-12-2025	PG 473053/2025

3. di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato nell'Albo Pretorio informatico di questo Comune, ai sensi dell'art. 32, comma 1, della L. n. 69 del 18/06/2009;

4. 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:  
TitoloFirma  
PAOLA PROSPERO



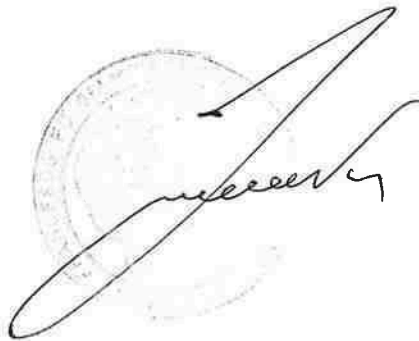
Repertorio n. 32859

Certifico io sottoscritto Dr. Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, che la presente copia composta di due mezzi fogli è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta in data 3 marzo 2026 alle ore 10.16.05 con firma digitale dall'Architetto Paola Prospero il cui certificato (4d 76 5d d7 2e 53 0c dd bf e4 04 54 fd 40 30 1a) è stato rilasciato per l'esercizio delle sue funzioni di Architetto da ARUBAPEC S.P.A., in veste di autorità di certificazione della firma digitale, e verificata positivamente mediante il sistema di verifica del programma E-Sign in data 3 marzo 2026 alle ore 17.50.17.

(CRL n. 85222 emessa in data 3 marzo 2026 alle ore 09.10.48).

Verona, Via Albere civico numero dieci, lì tre marzo duemilaventisei.

A handwritten signature in black ink is written over a faint, circular official stamp. The signature is cursive and appears to read 'Paola Prospero'. The stamp is partially obscured by the signature and is mostly illegible.



COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

Repertorio n.

Raccolta n.

CONVENZIONE URBANISTICA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventisei, il giorno

Data

in Verona, nel mio studio in Via Albere civico numero dieci.

Innanzi a me Dottor Francesco Tinazzo, Notaio in Verona,  
iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Verona,  
assistito dai testimoni idonei, come esse mi confermano  
signore:

sono presenti i signori:

da una parte

1) Arch. GRAZI Anna, nata [REDACTED],  
domiciliata per la carica presso la sede municipale,  
la quale dichiara di intervenire al presente atto, non in  
proprio, ma in nome per conto ed in rappresentanza del  
"COMUNE DI VERONA", con sede in Verona, piazza Brà n. 1,  
codice fiscale 00215150236,  
nella sua qualità di Dirigente della Direzione Attuazione  
Urbanistica, PEBA, tale nominata con Decreto del Sindaco n. 22  
del 31 gennaio 2023 e n.24 del 1 febbraio 2023 ed autorizzata  
alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. 107  
comma 3 lett. c) del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché in  
forza di Delibera della Giunta Comunale in data



esecutiva ai sensi di legge, che, in copia conforme all'originale, si allegano al presente atto sotto le lettere A), B) e C),

2) Valle Isolina, nata [REDACTED],  
residente [REDACTED],

la quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in nome, per conto ed in legale rappresentanza della società a responsabilità limitata

"IMPRENDO BUILDING S.R.L.", con sede in Verona (VR), Via Golosine n. 158, capitale sociale di euro 50.000,00, n. REA VR-395671 C.C.I.A.A. di Verona, iscrizione nel Registro Imprese di Verona e Codice Fiscale n. 04142030230,

nella sua qualità di Amministratore Unico della predetta società, munita dei poteri necessari al presente atto, giusta delibera dell'Assemblea dei soci in data

che in estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera " " , società che nel prosieguo dell'atto sarà denominata per brevità "Soggetto Attuatore".

Detti componenti, della cui identità personale, veste suindicata e dei cui poteri io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto a mezzo del quale

PREMETTONO

- che il Soggetto Attuatore è proprietario degli immobili siti in Comune ed individuati al catasto terreni del predetto

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Paschetto - Protocollo N° 0067871 del 18/02/2026 10:13:57



Comune come riportato all'art. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'  
del presente atto;

- che il Comune è dotato di Piano Regolatore Comunale, (PAT approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e PI approvato con delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti); articolato nel Piano di Assetto del Territorio (di seguito PAT) approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007 e Variante approvata con Delibera di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021 di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. n. 14/2017 e nel Piano degli Interventi (di seguito PI) approvato con Delibera di Consiglio comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 e successive varianti;

- che con Delibera di Giunta comunale n. 156 del 12 maggio 2020 è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento e dello schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.;

- che aderendo a quanto previsto da detta Delibera di Giunta comunale n. 156/2020, il Soggetto Attuatore in data 27 Luglio 2022 con protocollo generale 0345893 ha presentato domanda, comprensivo dei contenuti di accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. n.11/2004 e s.m.l, per ottenere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo n. 719, denominato "Santa Caterina", interessante la zona individuata dalla Scheda Norma n. E4, ricadente in via San Giovanni Lupatoto;

- che la Giunta comunale, ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., con deliberazione n. 903 del 17 settembre 2024 corredata di allegati ai quali si rimanda, ha definitivamente approvato, il PUA n. 719\_E4, denominato "Santa Caterina" ed il progetto di fattibilità tecnico ed economica delle opere di urbanizzazione presentato dal Soggetto Attuatore, nonché lo schema di convenzione urbanistica comprensivo dei contenuti di accordo pubblico privato ex art.6 della L.R. n.11/2004 e s.m.l;

- per quanto riguarda gli accertamenti antimafia inerenti la sottoscrizione della presente convenzione la Direzione Amministrativa Urbanistica PEEP del Comune di Verona ha accertato, ai sensi e per gli effetti della L.R. n. 11/2004 art. 7 bis "Disposizioni per favorire la trasparenza e legalità negli accordi", nonché della determinazione del Dirigente Area del Gestione Territorio n. 3.780 del 2 agosto 2019, che il Soggetto Attuatore risulta in regola con i requisiti generali di cui all'art. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023, giusta nota protocollo generale n. 434520 del 24/11/2025;

- che è stata rilasciata l'Autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica Veronese prot. 12250 del 15 Settembre 2025, per le opere previste nel PUA che interessano le aree di proprietà del medesimo;

- che la presente convenzione è sottoscritta nel termine fissato nella delibera di approvazione.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Paschetto', is written vertically on the right side of the page.





Tutto ciò premesso,

da considerarsi parte integrante e sostanziale

del presente atto,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. La presente convenzione, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti disciplina i rapporti giuridici e pattizi tra Comune ed il Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 241/90 e s.m.i.

3. Il Soggetto Attuatore, come sopra individuato, dichiara sotto la propria responsabilità di essere proprietario e di avere la più ampia ed illimitata disponibilità delle aree interessate dal Piano Urbanistico Attuativo (di seguito PUA) oggetto della presente convenzione:

In Comune di Verona (VR):

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri:

- 391 - di Ha. 0.00.24 - R.D. euro 0,20 - R.A. euro 0,11;
- 392 - di Ha. 0.00.12 - R.D. euro 0,10 - R.A. euro 0,06;
- 393 - di Ha. 0.00.88 - R.D. euro 0,75 - R.A. euro 0,41;
- 394 - di Ha. 0.00.34 - R.D. euro 0,29 - R.A. euro 0,16;
- 395 - di Ha. 0.00.22 - R.D. euro 0,19 - R.A. euro 0,10;
- 396 - di Ha. 0.55.80 - R.D. euro 47,55 - R.A. euro 25,94;
- 397 - di Ha. 0.07.28 - R.D. euro 6,20 - R.A. euro 3,38;



398 - di Ha. 0.22.19 - R.D. euro 18,91 - R.A. euro 10,31;  
399 - di Ha. 0.01.68 - R.D. euro 1,43 - R.A. euro 0,78;  
402 - di Ha. 0.01.49 - R.D. euro 1,27 - R.A. euro 0,69;  
403 - di Ha. 0.01.89 - R.D. euro 1,61 - R.A. euro 0,88;  
185 - di Ha. 0.00.75 - R.D. euro 1,34 - R.A. euro 0,76;  
190 - di Ha. 0.00.38 - R.D. euro 0,68 - R.A. euro 0,38;  
203 - di Ha. 0.00.79 - R.D. euro 0,67 - R.A. euro 0,37;  
207 - di Ha. 0.00.03 - R.D. euro 0,03 - R.A. euro 0,01;  
400 - di Ha. 0.01.46 - R.D. euro 1,24 - R.A. euro 0,68;  
401 - di Ha. 0.02.14 - R.D. euro 1,82 - R.A. euro 0,99;  
Totale superficie Ha. 0.97.68

4.11 Soggetto Attuatore dichiara che sui suddetti beni immobili di proprietà non gravano procedimenti o provvedimenti penali, civili o amministrativi, né servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali che possano limitare la titolarità o impedire o ritardare l'attuazione del PUA.

Per le opere da realizzare sui mappali 00ID1 e 00ID2 di proprietà del "CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE" (come da elaborati -FASCICOLO 1-INQUADRAMENTO TAV.1.1), l'ente ha rilasciato propria autorizzazione prot. 12250/2025, citata in premessa.

ART. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE

1. Le parti danno atto altresì che, in virtù dei principi di correttezza e buona fede, daranno esecuzione non solo a quanto



RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo pasqueto - Protocollo N° 0067871 del 18/02/2026 10:13:57

pattuito formalmente in atto, ma anche salvaguarderanno per quanto possibile gli interessi della controparte nei limiti di un apprezzabile sacrificio, in modo tale da garantire una piena e soddisfacente realizzazione di quanto giuridicamente pattuito.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, in via solidale fra loro, a dare esecuzione al PUA nel pieno rispetto delle utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nel rispetto delle norme di legge vigenti e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

3 . Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico non sussistono cause ostative di esclusione alla sottoscrizione del presente atto ai sensi dell'art. degli artt. 94-95 del D.Lgs.n. 36/2023. Dichiara altresì che dette cause di esclusione non sussistono nemmeno a carico dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3 del medesimo Codice dei Contratti.


4. Il Soggetto Attuatore dichiara e garantisce che a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 non sussistono condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023.



RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Pasqueto - Protocollo N° 0067871 del 18/02/2026 10:13:57

5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad affidare le opere oggetto della presente convenzione ad operatori economici qualificati e/o abilitati secondo le speciali disposizioni che regolano le singole fattispecie. Nei contratti con le imprese esecutrici delle opere di urbanizzazione/attrezzature, il Soggetto Attuatore si obbliga a prevedere una clausola risolutiva espressa in presenza di documentazione antimafia interdittiva. Tale clausola deve essere estesa anche ai subcontratti stipulati dall'esecutore dei lavori, per le opere, i servizi e le forniture. In presenza di documentazione interdittiva relativa all'impresa esecutrice e/o al subcontrattista, sono applicate le disposizioni normative vigenti in materia e adottati i conseguenti provvedimenti (sospensione dei lavori, allontanamento dal cantiere, chiusura del cantiere, rescissione/recesso dal contratto).

6. Il Soggetto Attuatore, nei casi in cui per l'affidamento delle opere ad un operatore economico privato non sussista l'obbligo di rispettare procedure di evidenza pubblica, accerta che non sussistano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui



all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto "mediante acquisizione di apposita autocertificazione resa ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 da allegare obbligatoriamente al contratto di appalto".

7. Il Soggetto Attuatore si impegna ad inserire nei contratti con gli operatori economici privati ed ad applicare una clausola risolutiva espressa nei casi in cui i predetti operatori economici, durante l'esecuzione del contratto, perdessero i requisiti di cui ai precedente commi 4 e 5 o sussistessero a loro carico condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

8. Fermo restando altre cause di risoluzione, poiché in data 9 ottobre 2025 è stata richiesta informazione antimafia ai sensi dell'art. 92, commi 2 e 3, del D.Lgs.n. 159/2011, essendo trascorsi i termini ivi previsti, si procede alla stipula della presente convenzione che sarà risolta di diritto qualora - prima della fine dei lavori - a suo carico o a carico dei soggetti di cui al comma 3 dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i. dovessero intervenire condanne con sentenza definitiva





RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Pasquetto - Protocollo N° 0067871 del 18/02/2026 10:13:57

o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i. e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

9. Ferme restando altre cause di risoluzione, la presente convenzione sarà risolta di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile, qualora - prima della fine dei lavori - a carico del Soggetto Attuatore o a carico dei soggetti di cui al comma 3, dell'art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e s.m.i., intervengano condanne con sentenza definitiva o decreti penali di condanna divenuti irrevocabili o sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale per uno dei reati previsti dal comma 1, art. 94 del D.Lgs.n. 36/2023 e/o cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'art. 67 del D.Lgs.n. 159/2011 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, del medesimo decreto.

10. In caso di violazione da parte del Soggetto Attuatore di obblighi diversi da quelli di cui al precedente comma 6 il Comune si riserva di risolvere la presente convenzione per inadempimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

11. Nei casi di risoluzione che precedono, salve diverse



clausole pattizie previste dalla presente convenzione, si applicano - in quanto compatibili - il Codice dei Contratti ed i provvedimenti di attuazione ed il Codice Civile.

ART. 3 - DATI STEREOMETRICI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. La capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA, così come risultano dalla tavola di progetto, in attuazione delle previsioni del Piano degli Interventi e della Scheda Norma oggetto di accordo di pianificazione/previsioni del PI, sono i seguenti:

SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) 9768 + (00ID1 119+00ID2 102,66)  
9989,66 mq

SUPERFICIE FONDIARIA (SF) (UMI1/2/3+VM+UMI5+stradaUMI4)  
5.936,21 mq

STRADE (484,39+266,96 CESSIONE)+(158,04+278,57 VINCOLO)  
1187,96 mq

AREE PARCHEGGIO P2 (119,46 CESSIONE)+(253,37 VINCOLO) 372,83  
mq

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO 2271,00 mq

VERDE MITIGAZIONE (VINCOLARE) 1.052,24 mq

SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE U1 1520,20 mq

ART. 4 - PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI: SUPERFICIE PERMEABILE E DENSITÀ ARBOREA

1. In attuazione del PI, il PUA prevede la seguente dotazione degli standard ecologico ambientali come parametrati dalle NTO del PI, riportati nelle tavole 7 e di seguito riassunti:



Superficie Permeabile territoriale (SPT) 2.930,40 mq

Superficie Permeabile fondiaria (SPf) 1.780,86 mq

Densità Arborea (DA) Totale n.124 di cui:

- in area pubblica e/o di uso pubblico n. 91

- in area privata n. 33

Densità Arbustiva (DAr) Totale n. 124 di cui:

- in area pubblica e/o di uso pubblico n. 91

- in area privata n. 33

2. L'attuazione delle dotazioni ecologico-ambientali previste dal PUA dovranno essere documentate dal Soggetto Attuatore e verificate in sede di collaudo:

a) per le aree pubbliche e/o di uso pubblico, in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di verbale per la definizione del collaudo finale prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità;

b) per la parte relativa alle aree fondiarie (SF), in sede di presentazione dei permessi di costruire degli immobili edilizi. L'eventuale dotazione prevista dal PUA e non inserita

*Obvatore*

nel progetto edilizio delle UMI dovrà essere oggetto di monetizzazione sostitutiva, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI, secondo i parametri di norma, prima del rilascio del permesso di costruire. In caso di presentazione mediante SCIA, la documentazione allegata dovrà certificare il rispetto di quanto dovuto e corrispondere l'eventuale monetizzazione della quota non inserita in progetto, documentando le motivazioni, ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI e secondo i parametri di norma. La verifica conclusiva dovrà essere effettuata in sede di segnalazione certificata di agibilità, prevedendo, se necessario, ulteriore monetizzazione a carico del Soggetto Attuatore per la quota non realizzata e con le stesse modalità.

ART. 5 - CESSIONE - VINCOLO DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore cede gratuitamente e trasferisce, a propria cura e spese, al Comune di Verona che accetta ed acquista le seguenti aree destinate a:

STRADE e PARCHEGGIO P2 (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) \* di cui a P2 MQ. 119.46

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri

207 di Ha. 0.00.03

203 di Ha. 0.00.79

190 di Ha. 0.00.38

185 di Ha.0.00.75

392 di Ha. 0.00.12





395 di Ha. 0.00.22

397 di Ha. 0.07.28\*

con un totale di superficie catastale pari ad Ha. 0.09.57 e una superficie reale ad 0.09.56 (maggiore della superficie di progetto di mq. 751,38 + 110,45 = mq. 870,61)

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - con percorso ciclabile

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri

398 di Ha. 0.22.19

394 di Ha. 0.00.34

Totale superficie catastale Ha 0.22.53

Totale Superficie reale Ha 0.22.73,79

oggetto di frazionamento n. VR212147.1/2025 del 4 agosto 2025

che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese in contraddittorio con la Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA.

Le spese del presente atto e conseguenti tutte, sono a carico delle parti cedenti. Ai soli effetti fiscali, le parti dichiarano che la cessione effettuata con il presente atto ha un valore di Euro 1.000,00 (mille virgola zero zero).

2. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici cedute potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e della cessione, tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non

potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

3. Il Soggetto Attuatore costituisce vincolo all'uso pubblico, in favore del Comune di Verona, che accetta, a propria cura e spese, le seguenti aree:

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

STRADA SANTA CATERINA

(compresi marciapiede ed eventuale arredo urbano)

mappale 400 mq. 146	- sup. reale 146 mq
mappale 402 mq. 149	- sup. reale 149 mq
mappale 399 mq. 168 parte	- sup. reale 73,91 mq
mappale 401 mq. 214 parte	- sup. reale 11,68 mq
mappale 403 mq. 189 parte	- sup. reale 38,21 mq
totale strada e marciapiedi	sup. reale 418,80 mq

AREA PARCHEGGIO P2

(strada Santa Caterina)

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

mappale 401 parte	- sup. reale 130,07 mq
mappale 403 parte	- sup. reale 75,03 mq
mappale 399 parte	- sup. reale 82,00 mq
TOTALE P2	287,10 mq

VERDE MITIGAZIONE

(strada Santa Caterina)

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

mappale 401 parte	- sup. reale 72,25 mq
mappale 403 parte	- sup. reale 75,76 mq





mappale 399 parte - sup. reale 12,09 mq

TOTALE SUP. CATASTALE 866,00 MQ. TOT. SUP. REALE 866,00 MQ

oggetto di frazionamento n. 2025/212147 del 04 Agosto 2025 che il Soggetto Attuatore ha tracciato a propria cura e spese in contraddittorio con la Direzione Attuazione Urbanistica , PEBA..

4. In funzione della effettiva realizzazione delle opere, le superfici vincolate all'uso pubblico potranno variare minimamente. In tal caso in sede di approvazione del collaudo, il Soggetto Attuatore dovrà provvedere a proprie cure e spese al perfezionamento del frazionamento e del vincolo tramite atto notarile, fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

5. Per le aree cedute con il presente atto, rimarranno a carico del Soggetto Attuatore fino alla presa in carico delle opere al Comune le spese di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di urbanizzazione come pure le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi nonché le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione. La presa in carico avverrà con l'approvazione del collaudo. Fino a quel momento le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità del Soggetto Attuatore, restandone esente il Comune.

6. Il Soggetto Attuatore per sé, successori e aventi causa, si impegna a costituire a favore del Comune vincolo di destinazione a "Verde di mitigazione (VM)" sulle aree all'interno delle singole UMI concorrenti alla determinazione di quota Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), fermi sempre gli obblighi e le modalità di cui all'art. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM).

7. Il Soggetto Attuatore dichiara che le aree oggetto di cessione e di vincolo di uso pubblico sono libere da inquinamenti, servitù, pesi e altre limitazioni di qualsiasi genere, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli o da diritti di terzi incompatibili con la funzione cui sono destinate. Dichiara inoltre, l'idoneità delle aree alla funzione cui sono destinate, nonché la libertà delle stesse da persone e cose.

ART. 5 BIS - SERVITU'

1. Nel sottosuolo delle particelle identificate al catasto 00ID1 di mq. 119,00 e 00ID2 di mq. 134,10 (102,66,+31,44) di proprietà del Consorzio di Bonifica, rappresentate nel fascicolo 1- INQUADRAMENTO Tav. 1.1 Planimetria catastale, è presente un manufatto irriguo interessato dalla realizzazione in soprassuolo di un marciapiede e area a parcheggio entrambi di uso pubblico.

2. Tale servitù esistente viene esercitata secondo le seguenti modalità:

- il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, si e'



impegnato a permettere la manutenzione dell'opera irrigua, senza richiesta di alcun indennizzo per l'eventuale manomissione delle opere private e dei servizi ricadenti sulle aree in servitu' e nelle pertinenze idrauliche del canale intubato in questione;

- il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa, nell'utilizzo del terreno dovra' tenere conto del diritto riservato al Consorzio e, al di fuori delle opere di urbanizzazione previste dal PUA e autorizzate dal Consorzio con provvedimento n.prot. 12250 del 15 Settembre 2025 , non potra' in alcun modo eseguire alcuna opera fissa e compiere opere che possano pregiudicare il libero godimento della servitu' per il mantenimento del canale nel rispetto del vigente regolamento delle utenze irrigue e norme di pulizia delle acque del Consorzio, ben noto al soggetto attuatore per averne ricevuto copia;

- il Soggetto Attuatore successori ed aventi causa, avra' il diritto di fare tutto quanto necessario per la ordinaria manutenzione di detta superficie;

- il Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa solleva il Consorzio di Bonifica ed il Comune di Verona da qualsiasi responsabilita' per danni a persone o a cose derivanti dalle opere e dai manufatti realizzati al fine dell'esercizio della servitu' di passo.

- e' fatto divieto assoluto di eseguire anche al di fuori





dell'area asservita, interventi che possano compromettere in qualsiasi modo la stabilità ad il funzionamento delle superfici oggetto di servitù.

- sulle aree laterali confinanti con quelle asservite non potranno essere realizzati manufatti e costruzioni di qualsiasi genere, depositi di materiali anche provvisori, senza il preventivo consenso del Consorzio.

3. In sede di redazione e approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere acquisita specifica autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica per eventuali ulteriori opere rispetto a quelle già autorizzate.

4. Si fa obbligo al Soggetto Attuatore, successori ed aventi causa di registrare e trascrivere a proprie spese la suddetta servitù e di citarla in ogni successivo atto.

#### ART. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al PUA approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 903 del 17 settembre 2024, impegnandosi comunque ad apportare le modifiche esecutive che potranno derivare dal successivo provvedimento di rilascio del permesso di costruire del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Il progetto definitivo dovrà essere adeguato, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al



Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

2. Le modifiche saranno esclusivamente correlate ad adeguamenti imposti per legge e/o in forza di altri atti normativi, o su specifica richiesta del Comune. Nell'ipotesi in cui tali modifiche avessero incidenza su aree di proprietà privata, dovranno essere applicate le norme che disciplinano il procedimento espropriativo.

3. La realizzazione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento da parte del Soggetto Attuatore deve avvenire con regolarità e continuità, anticipatamente o comunque contestualmente alla costruzione o alla ristrutturazione degli edifici serviti dalle opere stesse.

#### ART. 7 - ASSOLVIMENTO DELLE PRESCRIZIONI

1. Il Soggetto Attuatore si obbliga a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 117 del 16 Maggio 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA, con le modalità di cui ai successivi art.

20 - FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA IN DEROGA, e art. 23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI.

2. Il soggetto Attuatore si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni dell'Autorizzazione prot. N°. 12250 del 15 Settembre 2025 rilasciata dal Consorzio di Bonifica Veronese

ed allegata alle NTA del PUA a formarne parte integrante.

ART. 8 - CONTAMINAZIONI AMBIENTALI E BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore, in base alla specifica documentazione agli atti del PUA, ai sensi dell'art. 240, comma 1 del D.Igs. n. 152/2006 e s.m.i., anche sulla scorta delle indagini geologiche e geotecniche preliminari nonche' di indagini storiche, effettuate sugli immobili compresi nell'ambito d'intervento, conferma che il sito oggetto d'intervento:

- non è contaminato e non è da considerarsi un "sito con attività in esercizio" o un "sito dismesso".

2. In eccezione agli impegni che precedono è sempre consentito, sulla base delle previsioni di legge e delle indicazioni delle autorità competenti, il rilascio di titoli edilizi inerenti o conseguenti agli interventi ambientali sopra richiamati e l'esecuzione dei relativi lavori.

3. Qualora nel corso dei lavori si rendesse necessario intervenire al fine di rimuovere vizi occulti non rilevati in sede di verifica preventiva (ad esempio presenza di ordigni bellici, bonifiche per presenza di contaminazioni o rifiuti interrati, ecc.), il Soggetto Attuatore si obbliga ad effettuare le operazioni di bonifica a propria cura e spese tenendo indenne il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità ed onere al riguardo.

ART. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA





APPLICABILE

1. Il Soggetto Attuatore, sulla base dei valori esposti nei quadri economici di progetto, dichiara che il valore stimato dei lavori, servizi e forniture previsto dal PUA, basato sull'importo totale al netto dell'IVA è complessivamente pari ad Euro 397.491,08 (diconsi Euro trecentonovantasettemilaquattrocentonovantunoeuro/08), così articolato:

importo delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento Euro 303.917,54

(trecentotremilanovecentodiciasette/54);

importo delle opere da vincolare Euro 91.280,11

(novantumiladuecentoottantaeuro/11);

importo delle opere extra ambito Euro 2.293,43

(duemiladuecentonovantatreeeuro/43);

importo per oneri per la sicurezza 4.000,00

(quattromilaeuro/00)

2. Il Soggetto Attuatore dà atto che il valore complessivo delle opere di cui al comma 1 - qualunque esse siano - non raggiunge la soglia comunitaria di cui all'art.14, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e pertanto, esclusivamente per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento, si avvale della deroga di cui all'art. 16, comma 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

3. Il Soggetto Attuatore, in tutti i casi in cui non opera la



deroga prevista dall'articolo 16, comma 2 bis, del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si impegna ad applicare le disposizioni del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 all'aggiudicazione dei contratti di cui al precedente primo periodo, come previsto dall'art. 13, comma 7 del Codice.

ART. 10 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - OBBLIGHI GENERALI

1. Il Soggetto Attuatore assume, secondo quanto definito al precedente art. 6 - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - PUA, per sé, successori ed aventi causa, l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, fino alle diramazioni a servizio delle singole UMI, delle opere di urbanizzazione primaria; nonché l'onere dell'esecuzione, a totali proprie cure e spese, delle opere necessarie per allacciare la zona interessata dal piano urbanistico attuativo ai servizi pubblici esistenti, ad eccezione della fornitura e posa cavi elettrici, come elencate all'art. 18 delle NTO del PI ed in conformità alle disposizioni normative di settore vigenti ed agli elaborati del PUA approvato.

2. Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative alle varie categorie di opere, secondo i decreti attuativi della Legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i. e nel rispetto delle norme armonizzate europee e dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) applicabili.

3. I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 24.07.1996 n. 503 e dalla L. 9 gennaio 1989 n. 13 e

s.m.i. e dalla L.R. n. 16 del 12 luglio 2007 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

4. Tutte le opere dovranno essere conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal PUA e dai successivi progetti definitivi ed esecutivi approvati dal Comune.

5. Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate secondo la previsione temporale in conformità alle disposizioni del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

6. Qualora, allo scadere dei termini suddetti le opere non risultassero iniziate o risultassero incomplete per fatto o causa imputabile al Soggetto Attuatore, il Comune, previa diffida ad adempiere, può realizzarle direttamente in danno al predetto Soggetto Attuatore, avvalendosi della cauzione di cui al successivo art. 17 - CAUZIONE OO.UU., comprendendo tra le spese anche quelle di eventuale riprogettazione, le spese di procedimento e l'IVA.

7. Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare all'Amministrazione comunale e agli Enti gestori, secondo le rispettive modalità, almeno 15 gg prima, la data di inizio dei lavori, il nominativo del professionista abilitato, incaricato della Direzione dei lavori e del Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione, il nominativo della ditta esecutrice, nonché provvedere all'affidamento dell'incarico al collaudatore nei modi e nei termini stabiliti dal Comune. Il



Alfredo Pasqueto



Verona

Soggetto Attuatore si impegna, in fase esecutiva, a coordinare la realizzazione delle opere di urbanizzazione intra ambito con le opere di urbanizzazione extra ambito progettate dal competente concessionario dei pubblici servizi.

8. Il Direttore Lavori dovrà comunicare con congruo anticipo al collaudatore, unitamente ai rappresentanti degli Enti gestori dei pubblici servizi, l'ultimazione della predisposizione dei sottoservizi al fine di consentirne la verifica.

9. Le opere di urbanizzazione extra ambito la cui realizzazione e gestione compete al concessionario dei pubblici servizi (in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale), sono di norma progettate e realizzate, con oneri a carico del lottizzante, da parte del concessionario dei pubblici servizi. Potranno essere oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte dal Soggetto Attuatore, previa autorizzazione in deroga dell'Ente gestore espressa in sede di emissione del parere di competenza, in casi di estensioni limitate, in continuità con le opere intra ambito e comunque senza intaccare le reti esistenti ed in servizio. Per le opere non direttamente realizzate dai gestori, la vigilanza sarà effettuata secondo le modalità di cui al successivo art. 18 - VIGILANZA DEL COMUNE.

10. Il concessionario dei pubblici servizi, successivamente

*Alfredo Paschetto*



alla realizzazione delle reti ed al collaudo impiantistico delle stesse, effettuerà il collegamento delle reti realizzate direttamente dal lottizzante alle reti esistenti e la messa in esercizio delle stesse. I costi di tali operazioni sono a carico del Soggetto Attuatore e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso, previa richiesta specifica, utilizzando l'apposita modulistica reperibile sul sito del concessionario. Dovranno inoltre essere consegnati ai concessionari dei pubblici servizi gli elaborati grafici di AS-BUILT nel formato richiesti dagli uffici ed Enti gestori su base georeferenziata per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche, se presenti).

ART. 11 - CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

1. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore in attuazione delle previsioni dell'art. 157 - Contributo di Sostenibilità delle NTO del PI, in ragione della SUL e delle destinazioni d'uso previste dal PUA ed in applicazione del disposto della D.G.C. n. 156/2020 di semplificazione, si impegna a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 106.414,00 (diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquattordici/00) (SUL 1520,20 mq X €. 70,00/mq= 106.414,00).

2. Il Soggetto Attuatore si impegna a versare il contributo

sostenibilità di cui al comma 1 pari a Euro 106.414,00 (diconsi Euro centoseimilaquattrocentoquattordici/00) in quattro rate semestrali uguali e posticipate. La prima rata di Euro 26.603,50 (diconsi Euro ventiseimilaseicentoetre/50), pari al 25% dell'importo, è stato versato dal Soggetto Attuatore al Comune tramite sistema PagoPA come da indicativo di riscossione n. [REDACTED] con la seguente causale "Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. E4".

3. Il rimanente contributo pari a Euro 79.810,50 (diconsi Euro settantanovemilaottocentodieci/50) sarà versato in tre rate semestrali uguali e posticipate decorrenti dalla data della presente stipula e precisamente:

- pagamento della seconda rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
- pagamento della terza rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;
- pagamento della quarta rata (25% dell'importo) entro i successivi 180 giorni;

4. Il mancato o ritardato pagamento delle rate del contributo comporta l'applicazione delle seguenti sanzioni (D.P.R. n. 38072001 e s.m.i., art. 42):

- a) aumento del contributo in misura pari al 10% qualora il versamento sia effettuato nei successivi 120 giorni;
- b) aumento del contributo in misura pari al 20% quando, superato il termine di cui alla lett. a), il ritardo si





protrae non oltre i successivi 60 giorni;

c) aumento del contributo in misura pari al 40% quando, superato il termine di cui alla lett. b), il ritardo si protrae non oltre i successivi 60 giorni;

5. I pagamenti di cui sopra dovranno essere effettuati tramite sistema PagoPA a favore del Comune di Verona con la seguente causale: "Contributo di sostenibilità - Scheda norma n. E4" di cui il Dirigente darà quietanza.

6. A garanzia dell'importo delle rimanenti rate, il Soggetto Attuatore ha costituito a favore del Comune, idonea garanzia fideiussoria, per un ammontare di Euro 79.810,50 (diconsi Euro settantanovemilaottocentodieci//50), prestata da

[redacted]  
[redacted] (indicare gli estremi ed i dati identificativi), consegnata in originale all'Ufficio Bilancio Programmazione Contabilità del Comune di Verona. (per ufficio: accertare coinvolgimento ufficio bilancio)

7. La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente è ridotta proporzionalmente al pagamento delle rate con determina dirigenziale, su istanza dell'interessato. L'istanza dovrà essere corredata della prova dell'avvenuto versamento.

8. In ogni caso il saldo del contributo deve precedere il deposito della documentazione per l'ottenimento dell'agibilità del primo edificio previsto; il mancato saldo del contributo costituisce causa ostativa al rilascio e/o alla formazione dell'agibilità.



ART. 12 - DISCIPLINA DEL VERDE DI MITIGAZIONE (VM)

La quota di Verde di Mitigazione (VM) prevista dal PUA per conseguire il raggiungimento della percentuale minima di area a Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo (VS), eccedente gli standards di cui all'art. 20 delle NTO del PI, complessivamente determinata in mq 1.052,24, localizzata all'interno della superficie fondiaria, è suddivisa nelle singole UMI secondo la seguente ripartizione:

UMI	superficie UMI	di cui a VM
UMI 1	1527,00 mq	393,34 mq
UMI 2	2075,00 mq	293,00 mq
UMI 3	1783,92 mq	205,61 mq
UMI 4	390,00 mq	0,00 mq
UMI 5	160,29 mq	160,29 mq
TOTALE	5.936,21 mq	TOTALE 1.052,24 mq

4. In sede di istanza per il rilascio del permesso di costruire edilizio / di deposito della SCIA dovrà essere documentato il rispetto di tale superficie, che sarà oggetto di apposito frazionamento e di atto di "Vincolo di destinazione a VM", registrato e trascritto, da presentare contestualmente alla dichiarazione di fine lavori per l'attestazione di agibilità del manufatto edilizio.

5. Il Soggetto Attuatore per sé successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione e le relative responsabilità delle suddette aree con vincolo



di verde di mitigazione, esonerandone il Comune. Le spese di posa e allacciamento alla rete e del contatore per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione nelle aree verdi di mitigazione sono a carico del lottizzante.

6. Per gli interventi in deroga ai sensi dell'art. 180 delle NTO del PI, il Soggetto Attuatore, non potendo reperire all'interno delle UMI quota parte delle aree destinate a VM, può provvedere alla monetizzazione sostitutiva secondo le modalità di cui al comma 5 dell'art. 180 medesimo.

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA FUNZIONALI ALL'INTERVENTO IN DEROGA AL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI

1. Il Soggetto Attuatore dà atto che in virtù di quanto stabilito al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, deroga dalle procedure di affidamento del Codice degli Appalti ed è conseguentemente disciplinata dalle clausole pattizie della presente convenzione.

2. Il Soggetto Attuatore, richiamati gli impegni di cui al precedente art. 2 - OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE, REQUISITI MORALI ED ANTIMAFIA - RISOLUZIONE, trattandosi di opere di urbanizzazione primaria funzionali sottosoglia, non rientranti nella disciplina del Codice degli appalti:

a) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico) abbia le necessarie qualificazioni, può eseguire direttamente le



opere (assumendo anche la qualifica di soggetto esecutore) senza ulteriori verifiche, salvo variazioni, perchè già controllato prima della stipula della convenzione;

b) qualora il Soggetto Attuatore (operatore economico o persona fisica) affidi l'esecuzione delle stesse ad operatori economici qualificati, acquisisce dagli stessi, prima della stipula dei contratti di appalto, apposita autocertificazione nella quale l'operatore economico esecutore delle opere dichiara l'assenza a suo carico di situazioni ostative, così come elencate agli artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs. n. 36/2023) o di misure interdittive o sospensive antimafia.

3. Il Soggetto Attuatore deve inoltre inserire nei contratti che stipula con gli operatori economici esecutori, una specifica clausola risolutiva espressa del contratto, qualora le verifiche artt. 94 e 95 del Codice degli appalti (D.Lgs.n. 36/2023) accertino la mancanza o la perdita dei requisiti morali o la sussistenza di misure di prevenzione, di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i..

4. Il Soggetto Attuatore si impegna ad applicare pattiziamente e consensualmente, in quanto applicabile, il Codice dei Contratti ed i provvedimenti attuativi nei confronti del Comune, con riferimento a:

▣ livelli di progettazione e contenuti dei progetti;



- Contabilità dei lavori;
- CIG, SmartCIG, pagamento contributo ANAC e Tracciabilità dei pagamenti;
- Collaudo ed accettazione delle opere da parte del Comune.

ART. 14 - TRASFERIMENTI A TERZI DEGLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna per sè, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo a non trasferire a terzi gli obblighi derivanti dalla presente convenzione senza il preventivo nulla-osta rilasciato dal Comune, ferma restando la facoltà di trasferire liberamente a terzi la proprietà di tutto o di parte dei terreni dei costruendi edifici ricadenti all'interno lottizzazione del PUA. Detto nulla-osta dovrà obbligatoriamente essere citato in tutti i successivi eventuali atti di cessione.

2. Il contenuto della presente clausola dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento, a qualsiasi titolo, dei beni immobili oggetto della presente convenzione.

3. In mancanza di nulla osta scritto da parte del Comune, permarrà in capo al Soggetto Attuatore cedente unitamente alla Ditta acquirente l'obbligazione solidale della completa attuazione delle opere di urbanizzazione nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione.

4. La fideiussione originaria, intestata al Soggetto Attuatore, potrà essere svincolata solo dopo la costituzione



di nuova fideiussione da parte del successore avente titolo.

#### ART. 15 - VARIANTI AL PROGETTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le varianti in corso d'opera al progetto delle opere di urbanizzazione potranno essere proposte sia dal Soggetto Attuatore che dall'Amministrazione comunale e dovranno essere approvate secondo le procedure applicabili del Codice dei Contratti e, nei casi di deroga previsti dalla presente convenzione secondo il D.P.R. n. 380/2001 s.m.i..

2. Qualora la variazione delle singole categorie di opere (primarie, secondarie, ecc.) comporti uno scostamento superiore al 10% rispetto all'importo del preventivo sommario di spesa (o quadro economico) approvato in sede di PUA, la predetta variazione costituirà anche variante al PUA con obbligo di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, qualora la variante approvata comporti una maggiore spesa, ad integrare la garanzia fideiussoria ai fini dell'approvazione della variazione.

#### ART. 16 - ONERI DI URBANIZZAZIONE - SCOMPUTO

1. In sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio degli interventi privati, il Comune riconosce al Soggetto Attuatore e suoi successori e/o aventi causa il diritto di ottenere lo scomputo del valore - al netto di IVA - delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito,

dell'onere sicurezza, dall'importo complessivo degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria previsti dal Regolamento Edilizio. In via presuntiva l'importo da scomputare, salvo conguaglio, è quello derivante dal quadro economico del progetto allegato al PUA, pari a Euro 397.491,00 (diconsiEuro

trecentonovantasttemilaquattrocentonovantunomila/00)

2. Ai sensi della L.R. n. 11/2004 art. 31, comma 11, è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie fino alla concorrenza degli importi tabellari edilizi.

3. Il Comune non procederà in ogni caso al rimborso dell'eventuale eccedenza dei costi effettivi sostenuti dal Soggetto Attuatore rispetto agli oneri di urbanizzazione in quanto, ai sensi dell'art. 20, comma 10, delle NTO del PI, i PUA devono prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria intra ed extra ambito e ogni altra opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio e/o in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva, anche se esterna al perimetro di intervento.

4. Nel caso in cui si accerti che l'importo degli oneri di urbanizzazione tabellari sia superiore al valore delle opere effettivamente realizzate e contabilizzate in sede di collaudo definitivo, il Soggetto Attuatore o i suoi successori e/o



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Paschetto', is written vertically on the right side of the page.



aventi causa dovranno procedere al versamento della differenza, a titolo di conguaglio, entro 30 giorni dalla richiesta del Comune.

ART. 17 - CAUZIONE OO.UU.

1. Contestualmente alla stipula della presente convenzione urbanistica, il Soggetto Attuatore costituisce quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla sottoscrizione della stessa:

- cauzione di Euro 444.177,79 (diconsi Euro quattrocentoquarantaquattromila centosettantasette virgola settantanove) (= costo lavori 100% intra ed extra ambito, comprensivo di eventuale onere di allacciamento per le opere di interesse pubblico + IVA 10% + oneri sicurezza + oneri collaudo) pari al 100% (cento per cento) del quadro economico delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 9 - VALORE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE - PROCEDURA APPLICABILE, giusta fidejussione bancaria o assicurativa emessa da \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_;

2. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non trova applicazione l'art. 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché con la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso i proponenti sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e

*Alfredo Pasquetto*



soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

3. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del Soggetto Attuatore e a spese della ditta medesima, rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore anche sulle garanzie di cui sopra, quando essa non vi abbia provveduto ed il Comune l'abbia messa in mora con un avviso non inferiore a tre mesi.

4. Per ulteriori ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, il Soggetto Attuatore autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

5. Tale garanzia sarà svincolata all'adempimento di quanto prescritto dalla presente convenzione. Qualora il Soggetto Attuatore lo richiedesse, è fatta salva la possibilità da parte dell'Amministrazione di concedere la riduzione e/o il parziale svincolo della predetta fideiussione in proporzione all'importo dei lavori eventualmente medio-tempore parzialmente eseguiti, purché corrispondenti a stralci funzionali, previo ottenimento del corrispondente collaudo

funzionale parziale delle opere del cui importo la stessa richiedesse lo svincolo. La riduzione non può in ogni caso superare l'ottanta per cento del valore delle opere. Lo svincolo della garanzia fideiussoria eventuali contenziosi insorti nel suo ambito.

6. Qualora in sede di successiva approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione vengano valutate limitate e giustificate modifiche e/o perfezionamenti che non incidano sui criteri informativi del PUA tali per cui il valore delle opere risultasse superiore all'importo sopra garantito, la polizza fideiussoria dovrà essere adeguata entro 30 giorni dalla richiesta e comunque entro la data di rilascio del titolo abilitativo.

#### ART. 18 - VIGILANZA DEL COMUNE

1. Il Soggetto Attuatore riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, esercita la vigilanza avvalendosi del collaudatore e riconosce al Comune il potere di impartire direttive e di sostituirsi in caso di inerzia in tutte le fasi dalla progettazione esecutiva alla consegna delle opere realizzate.

2. Il Comune, anche con la collaborazione dei concessionari o gestori dei pubblici servizi, si riserva il diritto di effettuare controlli sul cantiere, anche senza preavviso, al fine di valutare l'andamento dei lavori ed il rispetto delle modalità e dei termini previsti per la realizzazione delle



opere di urbanizzazione.

ART. 19 = INCARICO DEL COLLAUDATORE ED ACCOLLO DELLE SPESE DI  
COLLAUDO

1. Ai sensi dell'art. 1273 del Codice Civile, il Soggetto Attuatore ed il Comune convengono consensualmente che il collaudatore viene individuato ed incaricato dal Comune ed incaricato dal soggetto attuatore ai sensi del Codice dei Contratti pubblici. Le spese di collaudo ed il pagamento delle prestazioni previste dal disciplinare d'incarico e dell'onorario stabilito dal Comune, devono essere liquidate dal Soggetto Attuatore entro 30 giorni dalla presentazione della fattura ed allegato avviso di fattura, vistato dal Comune a seguito dell'approvazione del collaudo.

2. Il Soggetto Attuatore assume sin d'ora l'accollo integrale della spesa afferente le prestazioni professionali del collaudatore incaricato dal Comune.

3. Il Soggetto Attuatore aderisce alla presente obbligazione e libera il Comune nei confronti del collaudatore da ogni e qualsiasi obbligo di pagamento, costituendo l'adesione alle clausole della presente convenzione condizione espressa della presente stipula.

ART. 20 = FINE LAVORI E COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE  
PRIMARIA IN DEROGA

1. La conclusione dei lavori per le opere di urbanizzazione è attestata dalla comunicazione di fine lavori a firma dei



proponenti, ovvero il Soggetto Attuatore e il Direttore Lavori.

2. Alla comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.), gli elaborati, nei formati richiesti dagli uffici, delle opere e dei sottoservizi come effettivamente realizzati, con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato.

3. Alla dichiarazione di fine lavori dovrà essere anche allegata:

a) apposita asseverazione da parte del Direttore Lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS n. 117 del 16 maggio 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per il tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza;

b) la rappresentazione e la contabilità finale separata delle reti del gas naturale, del servizio idrico integrato (fognature ed acquedotto), della rete acque meteoriche, dell'illuminazione pubblica, delle reti di telecomunicazione e relativi alloggiamenti e delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica e del teleriscaldamento;



il collaudatore dovrà espressamente certificare il valore di costo separatamente per ogni cespite. In particolare la rappresentazione e la contabilità finale delle diverse reti sopra richiamate dovranno essere separate e dovranno permettere al collaudatore di confermare il valore di costo riconosciuto. Tale rappresentazione è essenziale al Comune per la determinazione del costo storico in ossequio ai principi contabili vigenti e per la valorizzazione dei cespiti secondo le disposizioni tariffarie delle autorità competenti. Ai fini della rappresentazione contabile si applicano le disposizioni specifiche definite per ogni tipologia di rete da ARERA.

4. Le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento sono soggette al collaudo in corso d'opera/finale.

5. Al Direttore Lavori compete la certificazione della regolare esecuzione ed al collaudatore nominato dal Comune la relazione di collaudo delle opere e dello loro conformità alla normativa ed al progetto approvato.

6. Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera, compreso l'obbligo di effettuare sulla massicciata stradale idonee prove di carico, vistate dal Direttore Lavori, ditta esecutrice e collaudatore, a garanzia della corretta portanza della fondazione stradale. Le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alfredo Pasquetto', is written vertically on the right side of the page.



7. Dopo 60 gg. - e comunque non oltre sei mesi - dalla data di sottoscrizione del verbale di ultimazione dei lavori, il collaudatore emetterà il certificato di collaudo e lo trasmetterà al Soggetto Attuatore e al Comune per l'approvazione. A tal fine il Soggetto Attuatore consegna tempestivamente al Comune tutta la documentazione e le certificazioni necessarie, ivi compresi eventuali elaborati grafici e catastali atti a individuare precisamente la localizzazione e qualità delle opere in funzione della diversa destinazione d'uso (strade, parcheggi, verde, cabine elettriche, ecc).

8. Il Soggetto Attuatore si impegna espressamente a fornire la massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché a ripristinare tempestivamente gli eventuali difetti costruttivi riscontrati.

9. In caso di inadempimento dell'impegno di cui al comma che precede il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" di tutte o parte delle opere e trasmette il relativo atto al Comune ed al Soggetto Attuatore. Il Comune attiva il procedimento di esecuzione d'ufficio e di contestuale escussione della fideiussione.

10. Il concessionario dei pubblici servizi effettuerà la presa in carico delle reti di propria competenza, a seguito del collaudo impiantistico in corso d'opera, corredato degli



allegati previsti dall'Ente medesimo, che ne attesti la regolare esecuzione e la rispondenza al progetto approvato, nonché a seguito delle disposizioni amministrative previste per la connessione.

11. L'approvazione da parte del Comune del certificato di collaudo definitivo comporta l'automatica riconsegna delle aree e presa in carico delle opere.

12. La presa in carico da parte del Comune delle opere e delle aree cedute comporta la loro apertura all'uso pubblico e la contestuale assunzione delle responsabilità civili e penali conseguenti all'uso medesimo, nonché la manutenzione delle opere, come descritta al successivo art. 21 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE, tranne che per le aree private vincolate ad uso pubblico.

13. A seguito dell'approvazione del collaudo e della presa in carico per il trasferimento delle opere di urbanizzazione rispettivamente al demanio (strade, marciapiede, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici), il Comune autorizza gli svincoli delle garanzie fideiussorie, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia. Tra questi, gli importi non definiti in relazione a procedimenti giudiziari o espropriativi a carico del Soggetto Attuatore, il pagamento della parcella del collaudatore, l'importo per la manutenzione delle aree verdi valutato nel Piano delle manutenzioni fino allo scadere dell'anno solare in





corso.

#### ART. 21 - USO PUBBLICO E MANUTENZIONE DELLE OPERE

1. Durante l'attuazione delle opere previste dal PUA e fino alla presa in carico delle opere, tutti gli oneri di manutenzione e ogni responsabilità civile e penale inerente l'attuazione e l'uso delle opere del PUA, sono a totale carico del Soggetto Attuatore. Solo la manutenzione delle aree a verde rimane in carico al privato fino allo scadere dell'anno solare in corso. Tali obblighi in carico al Soggetto Attuatore permangono anche per le aree e opere soggette a vincolo di uso pubblico e cesserà solo se le stesse aree e opere passeranno al demanio (strade, marciapiede, parcheggio) / patrimonio indisponibile (parchi, giardini pubblici) dell'Amministrazione comunale.

2. Nelle more dell'approvazione del collaudo finale e della presa in carico delle opere da parte del Comune, a fronte di collaudo impiantistico delle infrastrutture, il Soggetto Attuatore autorizza gli Enti gestori a:

- utilizzare le infrastrutture realizzate per l'esecuzione di tutte le lavorazioni necessarie;
- gestire temporaneamente la rete realizzata onde consentire l'esecuzione degli allacciamenti richiesti.

#### ART. 22 - RESPONSABILITÀ E PENALI

1. La responsabilità in ordine alla progettazione ed esecuzione delle opere oggetto della presente convenzione

resta a totale carico del Soggetto Attuatore. Il Soggetto Attuatore è l'unico responsabile per fatti che dovessero verificarsi nella fase di realizzazione delle opere.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa ad esso derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con la presente convenzione, o comunque in diretta dipendenza della convenzione stessa.

3. Tutte le obbligazioni qui assunte dal Soggetto Attuatore, si intendono assunte anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, il Soggetto Attuatore resta solidalmente obbligato con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fideiussorie.

4. In caso d'inosservanza da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti con la convenzione operano le sanzioni penali e amministrative contenute nel D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

5. Il Comune intima per iscritto al Soggetto Attuatore di adempiere agli obblighi assunti entro un termine non inferiore a giorni 30. Scaduto tale termine senza che gli attuatori abbiano ottemperato all'ordine di cui al comma precedente, il Comune intima l'esecuzione entro un ulteriore termine di 30 giorni.

6. Il Comune provvederà all'escussione della fideiussione

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alfredo Pasqueto", is written vertically on the right side of the page.



anche nel caso di:

a) mancata ultimazione delle opere di urbanizzazione entro i tempi stabiliti, previa comunicazione scritta di messa in mora del Soggetto Attuatore; in tal caso la fideiussione verrà escussa per la quota parte corrispondente al costo delle opere non realizzate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;

b) non collaudabilità delle opere di urbanizzazione realizzate; in tal caso la fideiussione verrà escussa, a seguito di inottemperanza del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere da parte del Comune, per la quota parte corrispondente al costo delle opere non collaudate, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera;

c) inadempienza rispetto a tutti gli altri impegni e obblighi posti in capo al Soggetto Attuatore edilizio dalla presente convenzione, attestata a seguito di inottemperanza da parte del Soggetto Attuatore all'invito a provvedere; in tal caso la fideiussione verrà escussa, per la quota parte corrispondente al costo o valore delle opere o prestazioni, quantificato dal Comune in contraddittorio con il collaudatore in corso d'opera.

d) mancato pagamento del collaudatore e delle spese di collaudo.

7. Con la presente convenzione urbanistica il Soggetto

Attuatore autorizza fin d'ora ed in ogni caso il Comune a realizzare le opere mancanti o non collaudabili o qualsivoglia intervento previsto e non realizzato, anche su aree del proponente non ancora eventualmente cedute al Comune, ma ricomprese nel perimetro dell'area oggetto d'intervento.

8. Il Comune, nel caso di accertato ritardo nella realizzazione di ogni singola opera di urbanizzazione la cui responsabilità sia da attribuire al Soggetto Attuatore o ad imprese dal medesimo incaricate, può assoggettare il Soggetto Attuatore medesimo, con cadenza mensile, ad una penale pecuniaria valutata sull'importo dell'opera determinato sulla base del quadro economico del progetto esecutivo. La penale massima non può comunque superare il 10% dell'importo della singola opera.

ART. 23 - PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. Il Dirigente della competente Direzione comunale rilascerà i singoli Permessi di costruire per la realizzazione dei fabbricati, salvo che il PUA non preveda la realizzazione tramite SCIA, solo dopo l'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, l'espletamento delle operazioni di tracciamento dei confini, qualora non già espletati, e la realizzazione della massicciata stradale, corredata da apposito verbale che deve contenere l'esito delle prove di carico. Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle





prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 117 del 16 MAGGIO 2024 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) allegato alla tavola 10 "Norme di Attuazione" e, ai sensi della D.G.R.V. n. 244/2021, dovranno essere adeguate alle nuove disposizioni in materia sismica di cui alla D.G.R.V. n. 378 del 30 marzo 2021 ed al Decreto n. 241 del 20 aprile 2021 della Direzione Difesa del Suolo.

2. La segnalazione certificata di agibilità degli edifici potrà essere depositata da parte del professionista abilitato, presso i competenti uffici comunali, solo dopo la determina del Dirigente competente di approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione. Alla segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegata l'asseverazione del Direttore dei lavori di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato VAS di cui sopra. Il Soggetto Attuatore dovrà trasmettere, per tramite dell'Amministrazione comunale, tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza.

3. Qualora in sede di PUA e conseguentemente nella progettazione dei relativi permessi di costruire delle opere di urbanizzazione, sia prevista la possibilità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, potranno essere effettuati collaudi parziali; il collaudo parziale delle opere di urbanizzazione indispensabili per l'accessibilità ed il funzionamento degli impianti a rete

rende possibile la segnalazione certificata di agibilità degli edifici ricompresi nello stralcio funzionale.

#### ART. 24 - VALIDITA' DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. Ai sensi dell'art. 20, commi 8 - 9 della L.R. n. 11/04 e s.m.i., il PUA ha efficacia per dieci anni decorrenti dalla data di entrata in vigore (03/10/2024). Prima della scadenza del termine decennale, previa domanda di proroga del Soggetto Attuatore avente titolo, documentata e motivata, il Comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni. Decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate, cioè non servite dalle opere di urbanizzazione già realizzate.

2. Scaduto il termine di efficacia del piano, per le parti attuate, resta fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso.

3. La costruzione di nuovi edifici nelle parti attuate è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che le medesime siano funzionalmente collaudate.

4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine, eventualmente prorogato, stabilito per l'esecuzione del PUA è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata.





ART. 25 - ENTRATA IN VIGORE DI NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

1 L'approvazione del PAT e delle sue varianti comporta la decadenza del presente PUA limitatamente alle parti con esso incompatibili, salvo che i relativi lavori siano iniziati e siano rispettati i termini per la loro ultimazione.

ART. 26 - RINVIO A PAT E PI

1. Per quanto non previsto dalla presente convenzione si applicano il PAT ed il PI.

ART. 27 - REGIME FISCALE

1. Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del Soggetto Attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28 giugno 1943 n. 666.

ART. 28 - RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE

1. Il Soggetto Attuatore autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale da parte del Comune, esonerato il competente Dirigente dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Verona, quale Conservatore dei RR.II., da qualsiasi responsabilità in merito.

2. Restano ferme le eventuali ipotesi di decadenza previste dall'entrata in vigore dei disposizioni normative statali regionali o di Piani sovraordinati.

ARTICOLO 29 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il soggetto attuatore mi consegna il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Verona in data 13 ottobre 2025, prot. n. 06.02/677/2025, certificato che in originale si allega al presente atto sotto la lettera " " e dichiara che successivamente alla data di rilascio del medesimo non sono avvenute modificazioni negli strumenti urbanistici in base ai quali lo stesso è stato compilato.

o o o o o

Le parti esonerano espressamente me Notaio dalla lettura degli allegati.

o o o o o

Le parti autorizzano il Notaio rogante al "trattamento" dei "dati personali" contenuti nel presente atto per dare esecuzione all'atto stesso, per adempiere a doveri di legge e per esigenze organizzative del suo ufficio dichiarando nel contempo di aver ricevuto dal medesimo l'informativa ai sensi della normativa vigente.





Questo atto, scritto a macchina ai sensi di legge da persona di mia fiducia e completato a penna da me Notaio, da me letto ai Componenti che lo dichiarano conforme alla volontà espressami, lo approvano e con me lo sottoscrivono e lo firmano a margine dei fogli intermedi, alle ore occupa NUM. FACCIATE facciate e fin qui della ULTIMA FACCIATA di TOTALE FOGLI fogli.

Stampa illeggibile



Copia fotostatica conforme all'originale,  
costituita da n. 26 fogli fin qui.  
Verona, 04/03/2026



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anna Grazi".

**IL DIRIGENTE**  
**Arch. Anna Grazi**

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Anna Grazi".

REGIONE VENETO  
PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI VERONA

COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
DENOMINATO "SANTA CATERINA"  
SCHEDE NORMA "E4" ATO 5 Località  
Palazzina, Verona**

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56

Tavola

Oggetto

**10**

**NORME TECNICHE ATTUATIVE**

Scala

Progettista

Proprietà

Arch. Alfredo Paschetto

Società Agricola Aspes di Trentarossi Paola & C.  
Società Imprendo Building S.r.l.

Data

10/10/2023

**STUDIO ARCHITETTURA**

Via Don Gregorio Segala, 55/a - 37139 Verona - tel. 0458905106

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Pasquetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56





## SOMMARIO

**Art. 1 – Oggetto e ambito di applicazione**

**Art. 2 - Contenuti ed obiettivi**

**Art. 3 – Elaborati del PUA**

**Art. 4 – Incongruenza tra elaborati**

**Art.5 – Invarianza idraulica**

**Art. 6 -Attuazione degli interventi**

**6.1 Città pubblica**

**6.2.1 Edificazione privata**

**6.2.2 Accorpamento lotti e trasposizione di SUL**

**6.2.3 Tipologia**

**6.2.4 Destinazione d'uso degli edifici**

**6.2.5 Distanze minime**

**6.2.6 Quota assoluta di riferimento**

**Art. 7 – Disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale**

**7.1 Recinzioni**

**7.2 Tinteggiature**

**7.3 Aree esterne**

**Art. 8 - Pareri**

**Art. 9 - Varianti**

**Art.10 – Caratteristiche delle opere di urbanizzazione**

**Art.11 – Reti e sottoservizi**

## Art. 1 – Oggetto e ambito di applicazione

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "SANTA CATERINA" in attuazione della scheda norma del piano degli interventi del Comune di Verona ATO 5 – E4. Tale ambito prevede la realizzazione di un ambito residenziale a bassa densità edilizia integrato nel verde, il cui ambito è individuato nelle tavole del PUA.

Le presenti Norme devono essere rispettate in fase di Permesso di costruire, nella redazione del progetto definitivo e delle opere di urbanizzazione attinenti al piano e nel progetto degli edifici privati. Per quanto non contemplato nella presente disciplina valgono le Norme Tecniche Operative del PI, il Regolamento Edilizio e la vigente normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio. In caso di contrasto, prevale la norma di ordine superiore.

## Art. 2 - Contenuti ed obiettivi

Il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) prevede un insediamento residenziale, con una caratura urbanistica da scheda norma, come i dati stereometrici della TAV.7.1 DATI allegata al PUA.

A seguito di un parere preliminare richiesto in data 24/06/2021 n° 7000056 inerente all'ampliamento del 10% il nuovo dimensionamento dell'ambito risulta essere di superficie territoriale d'ambito di mq. 9768,00+particella 00ID1 mq.119,00+parte di 00ID2 mq.102,66 = mq.9989,66, con una SUL pari a mq.1.520,20, VS (50% ST) di mq. 4884,00 e numero massimo di piani pari a n°2.

La strada di accesso sarà eseguita in prosecuzione della strada pubblica già ceduta dal Pua denominato Palazzina scheda norma 269+122 (già realizzato)

Gli obiettivi del Piano Urbanistico Attuativo sono la riqualificazione del tratto su via S.Caterina con l'inserimento di un parcheggio pubblico e la realizzazione di uno spazio verde da destinare a palestra all'aperto con un collegamento pedonale tra via S.Caterina e il parco su via Pestrino.

In merito alla presenza della servitù a favore del Consorzio di Bonifica Veronese dovuta al canale consortile (già intubato) che insiste parallelamente su via S.Caterina a sud dell'ambito, dovrà essere autorizzata dal Consorzio, la realizzazione delle opere soprastanti ai fini del rilascio del PDC delle opere di urbanizzazione.

Porzione della superficie dei lotti privati che si affacciano sul verde pubblico e sulle strade pubbliche hanno una porzione della loro superficie che sarà vincolata a Verde di Mitigazione. Su quest'area non potrà essere collocato l'edificio, ma potranno essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione, nel rispetto delle norme del PI e degli indici di permeabilità del singolo lotto, con possibilità di modificare la localizzazione della VM ivi prevista a parità di quantità dovuta.

Questa scelta progettuale permette di contenere al massimo il transito di veicoli nell'ambito e consente una maggior compattezza delle aree verdi, sia pubbliche che private.

L'ambito sarà suddiviso in cinque "UMI", delle quali una (UMI 4) sarà costituita esclusivamente dalla strada di accesso carraia e pedonale e pertanto non avrà una SUL corrispondente.

La UMI 5 sarà vincolata a verde di mitigazione, posti auto, marciapiede e allargamento stradale; la



proprietà e le spese di manutenzione andranno divise tra tutti i futuri proprietari delle proprietà immobiliari realizzate in proporzione alle quote millesimali di proprietà tra le UMI1/2/3.

### **Art. 3 - Elaborati del PUA**

Il PUA, ai sensi dell'art. 19 della LR 11/2004 n. 11/2004 e dell'art. 12 del RE gli elaborati del PUA si compongono di:

TAV.1 INQUADRAMENTO

TAV.2 ANALISI URBANISTICA

TAV.3 STATO DEI LUOGHI

TAV.4 ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA

TAV.5 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

TAV.6 SCENING VINCA

TAV.7 PLANIVOLUMETRICO

TAV.8 OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV.8.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV.8.5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

TAV.9 PRONTIARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

TAV.10 N.T.A.

TAV.11 SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato ATTESTAZIONE SISMICA

### **Art. 4 – Incongruenza tra elaborati**

In caso di incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala maggiore; in

caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono

quelli degli elaborati scritti.

### **Art. 5 - Invarianza idraulica**

Tutte le opere pubbliche e private che saranno realizzate all'interno dell'ambito di PUA dovranno rispettare quanto previsto e prescritto circa le misure compensative nella Relazione di Compatibilità

Idraulica allegata al PUA stesso, tenuto conto di quanto indicato nel PGRA.

Eventuali piani interrati degli edifici dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati in modo tal da non ricevere infiltrazioni o altro dalla potenziale percolazione conseguente alla pratica irrigua dei terreni

agricoli circostanti, e dovranno essere previsti idonei sistemi di aggettamento per l'allontanamento dagli spazi interrati di eventuali venute idriche sotterranee.

Dalla relazione del geologo-dal punto di vista della caratterizzazione sismica il Vs30m, calcolato per 3 profondità di incastrofondazionale, risulta compreso tra 429-472m/s e cio' indica che l'area si inserisce pienamente in Categoria B. I terreni di fondazione indicando quindi una buona consistenza e scarsa insorgenza dieffetti di sito. I due test HVSR effettuati, sono congruenti con le prove Remi che

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento di Qualità  
Allegato al Documento di Qualità  
Protocollato n° 2231/2025  
del 27/3/2025

identificano suoli rigidi e direttività dei segnali sismici: indipendentemente dalla scarsa enfaticizzazione della  $f_0 \sim 0.7\text{Hz}$ , legata sia a problemi di efficace accoppiamento del sensore al suolo che di direttività del segnale, si nota che sopra i  $0.8\text{Hz}$  i rapporti spettrali oscillano intorno alla parità (assenza di contrasti significativi).

In sintesi quindi la categoria di suolo da adottare è la B con  $V_{s30\text{medio}}$  di  $\sim 450\text{m/s}$ , la sismo stratigrafia si presenta omogenea senza eccessivi contrasti sismici e bedrock sufficientemente profondo da indicare la scarsa insorgenza di effetti di sito.

Si allega la relazione con lo studio della Microzonazione Sismica di 1°, 2° ed eventuale 3° livello con individuazione e valutazione delle possibili criticità sismico-inducibili (allegato attestazione sismica).

## Art. 6 - Attuazione degli interventi

Le presenti Norme disciplinano gli interventi relativi alla città pubblica e all'edificazione privata.

### 6.1 Città pubblica

Il soggetto attuatore ha titolo di presentare la richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del PUA a seguito dell'Autorizzazione a Lottizzare.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione deve essere conforme al PUA approvato.

Ai sensi dell'art.180/co.4 delle NTO del PI, in caso di incentivi o bonus volumetrici applicabili in sede edilizia, la maggiore SUL rileva ai fini del contributo di costruzione e della dotazione di standards. In tali casi lo standard a parcheggio di PUA, per la quota in eccesso rispetto al minimo di legge, potrà essere finalizzato a rispondere alla necessità di standard a parcheggio pubblico generato dall'aumento di SUL

sopradescritto"

I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico allegato al PUA.

Il PUA prevede le seguenti opere da realizzare e cedere/vincolare al Comune: un marciapiede sul canale consortile già intubato e dei parcheggi P2 in fregio a via S.Caterina, un'area verde attrezzata come piazzola all'aperto lato est con un percorso pedonale, una strada, marciapiedi e parcheggi P2 dalla parte nord (ingresso PUA), il prolungamento del marciapiede su via Santa Caterina extra-ambito per il collegamento con l'incrocio con via San Giovanni Lupatoto, il tutto secondo le seguenti quantità:

Le opere di urbanizzazione su proprietà, previste dal presente PUA e le quantità da rispettare sono le seguenti:

Strade e marciapiede Da cedere	Allargamento Strada Su proprietà (vincolare)	Marciapiede su proprietà (vincolare)	Parcheggi P2 Cedere/vincolare	Percorso pedonale e verde pubblico attrezzato cedere	DA n°(1)	Dar n°(2)	Superficie permeabile e ST (30%)
751,35 mq	278,57 mq	158,00 mq	372,83mq	2271,00 mq.	124	124	2930,40 mq.

Note : (1) Quantità in area pubblica n°91, in area privata n°33

(2) Quantità in area pubblica n°91, in area privata n°33.

-Opere di urbanizzazione da realizzare entro ambito su proprietà Conagro sono : mq. 33.63 (P2) mq. 188.03 (marciapiedi);

-opere extra ambito su proprietà Comunale mq. 31.34 per estensione del marciapiede sino all'incrocio con via San Giovanni Lupatoto.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è soggetta al rispetto:

- delle disposizioni normative di settore vigenti e dalle prescrizioni indicate nel PUA;
- delle "Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche e di urbanizzazione, opere stradali, del verde e dell'arredo " approvate con Determinazione Dirigenziale della Direzione Strade n.6161 del 10.12.2012;

delle "Linee guida e istruzioni operative per opere di urbanizzazione" di Acque Veronesi S.c.a.r.l. per quanto riguarda la rete fognatura acque nere e la rete acquedotto del vademecum pubblicato sul portale

AGSM Verona spa. Ogni singola porzione di verde pubblico, dovrà essere idoneamente irrigata.

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche sono rappresentati negli elaborati di progetto e saranno realizzate secondo le indicazioni e/o prescrizioni degli enti gestori dei servizi.

## 6.2 Edificazione privata

### 6.2.1 UMI (LOTTI)

Gli interventi edilizi si attuano mediante richiesta di Permesso di Costruire per ogni singolo lotto. È possibile presentare un unico Permesso di Costruire che contempli più lotti, non è invece ammessa l'ulteriore frazionamento in più lotti, senza che questo non comporti variante al P.U.A.

I lotti sono rappresentati nell'elaborato di progetto. I parametri da rispettare sono i seguenti:

UMI / Lotto	SF mq.	SUL mq.	Destinazione d'uso		N° max Piani	Altezza max <sup>(1)</sup> m.	VM (2)	Spf minima 30%	DA <sup>(3)</sup>	DAr <sup>(3)</sup>
1	1.527,00	360,00	UT1	residenziale	2	7.50	393,34	458,10	3	10
2	2.075,00	590,00	UT1	residenziale	2	7.50	293,00	622,50	5	13
3	1.783,92	570,20	UT1	residenziale	2	7.50	205,61	535,18	4	10
4	390,00	000	UT1	residenziale	2	7.50	000	4,89	0	0
5	160,29	0,00	UT1	residenziale	2	7.50	160,29	160,29	21	0
<b>Totale</b>	<b>5936,21</b>	<b>1.520,00</b>	<b>UT1</b>	<b>residenziale</b>	<b>2</b>	<b>7.50</b>	<b>1052,24</b>	<b>1780,86</b>	<b>33</b>	<b>33</b>

(1) Rispetto alla quota di sistemazione esterna rappresentata nelle tavole del PUA

(2) Sull'area privata destinata a Verde di Mitigazione (VM) va posto un vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del Comune in sede edilizia.

(3) L'avente titolo può richiedere la monetizzazione ai sensi dell'art.8, comma 7 delle NTO del PI



Non verranno calcolati come SUL:

-I parcheggi privati così come i vani accessori, potranno essere posti al piano terra non superiori al 20% dell'unità edilizia di cui fanno parte da adibire a rimessa di veicoli o deposito biciclette o allo stoccaggio temporaneo e alle raccolte differenziate dei rifiuti. Tali superfici avranno altezza interna netta massima misurata all'intradosso non superiore a ml. 2,40, e dovranno prevedere l'accesso dalle parti comuni o dall'area a parcheggio o dall'esterno dell'unità edilizia;

- le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali, potranno essere posti al piano terra non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta comunque salva la possibilità di realizzare per tali usi accessori la dimensione di 8 mq per unità. Tali superfici avranno altezza interna netta massima misurata all'intradosso non superiore a ml. 2,40.

## 6.2.2 ACCORPAMENTO LOTTI E TRASPOSIZIONE DI SUL

È ammesso il trasferimento di SUL tra le UMI all'interno del piano nella percentuale massima del 10% ( quote maggiori costituiranno variante al PUA ) e fermo restando la quantità complessiva della SUL ed i dati stereometrici del PUA, oltre alla verifica di invarianza idraulica dell'intero ambito e della singola UMI.

È ammesso l'eventuale accorpamento dei lotti e delle UMI con modifica della sagoma di massimo ingombro mantenendo la distanza di 5.00 m dai confini di proprietà, riassegnando i parametri urbanistici afferenti alla singola UMI, quali DA, DAR e il verde di mitigazione, rimanendo invariato la qualità complessiva degli stessi parametri di PUA.

Il trasferimento di SUL tra lotti e o UMI avverrà previo stipula in sede di titolo edilizio con un atto notarile registrato e trascritto nelle forme previste della legge; e fatto salvo il rispetto di tutti gli altri parametri previsti per i lotti oggetto di trasposizione.

## 6.2.3 TIPOLOGIA

La Tipologia prevista per gli edifici è unifamiliari, bifamiliari o edifici plurifamiliari, fino ad un massimo di 2 piani fuori terra.

I parcheggi privati, così come i vani accessori come previsto dal Regolamento Comunale potranno essere posti al piano interrato o a piano terra e non verranno computati nel calcolo della SUL, entro i limiti indicati nel Regolamento comunale.

La copertura degli edifici potrà essere:

- piana a terrazza praticabile,
- piana non praticabile,
- piana a giardino pensile,
- a due o più falde inclinate,

ed ogni combinazione possibile dei punti precedenti.

Si prevede la realizzazione di edifici in classe energetica "A", o superiore.



## **6.2.4 DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI**

Nell'ambito della destinazione d'uso principale UT1 – Usi Abitativi, le destinazioni d'uso degli edifici saranno disciplinate dall'art.159 delle NTO.

### **6.2.5 DISTANZE MINIME**

Nelle tavole di progetto è riportata la sagoma di massimo ingombro degli edifici.

Le distanze dai fabbricati esterni all'ambito di PUA, dovranno essere verificate in sede edilizia ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968.

È consentito costruire in aderenza, in alternativa il distacco tra pareti, di cui almeno con una parete finestrata, dovrà essere maggiore o uguale all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt.10,00. La distanza tra pareti non finestrate di edifici diversi o dello stesso edificio, potranno avere distanze anche minori, nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento Comunale e dal Codice Civile.

### **6.2.6 QUOTA ASSOLUTA DI RIFERIMENTO (CAPOSALDO)**

Per la definizione della quota zero di ogni edificio verrà presa come riferimento la quota indicata nella tavola di progetto del PUA. Ogni progetto riguardante la realizzazione di un fabbricato dovrà indicare la quota di riferimento in conformità alla tavola allegata al PUA.

## **Art. 7 - Disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale**

Per le disposizioni sulla qualità urbana e la mitigazione ambientale si demanda all'art.27 del RE. Valgono inoltre le disposizioni di cui ai commi successivi.

### **7.1 Recinzioni**

Le recinzioni da realizzarsi nelle aree private vincolate a VM a confine con le aree di verde pubblico e con le zone non urbanizzate potranno essere realizzate con arbusti con interposta rete metallica posta su cordolo in C.L.S.

All'interno dell'ambito d'intervento e su fronte strada pubblica e privata le recinzioni dei lotti dovranno avere tipologia e materiali uguali per tutti i lotti urbanistici. Le recinzioni in particolare andranno realizzate con muretto di altezza cm 50, in cls, ringhiera a disegno semplice zincata a caldo verniciata con colore micaceo RAL 7011 o similari per un'altezza complessiva (compreso il muretto) di cm 200.

### **7.2 Tinte**

Le tinteggiature degli edifici devono essere rispettose della tradizione cromatica del territorio veronese, evitando colori accesi, preferendo tonalità pastello e colori presenti nell'ambiente.

### **7.3 Aree esterne**

Per quanto riguarda le sistemazioni delle aree esterne le superfici pavimentate potranno essere realizzate per un massimo del 40% della superficie disponibile. La rimanente parte dovrà essere sistemata a verde.

All'interno dell'area fondiaria è prevista una fascia di verde destinato alla mitigazione ambientale. I lotti privati che si affacciano sul verde pubblico e sulle strade pubbliche hanno una porzione della loro

superficie che sarà vincolata a Verde di Mitigazione.

Su quest'area non potrà essere collocato nessun edificio, vi troverà sede il giardino dell'abitazione, prevalentemente piantumato, ma potranno essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione, nel rispetto delle norme del PI e degli indici di permeabilità del singolo lotto, con possibilità di modificare la localizzazione della VM ivi prevista a parità di quantità dovuta.

Su tale area verrà posto vincolo notarile di inedificabilità registrato e trascritto all'atto del rilascio del Permesso di Costruire sul singolo lotto.

Per le essene arboree ed arbustive ammesse si demanda al Regolamento del Verde.

## **Art. 8 - Disposizioni finali**

### **8.1 Approfondimenti progettuali**

In sede di Permesso di Costruire dovranno essere effettuate indagini per determinare a fini geotecnici, la risposta sismica locale dei singoli lotti, ovvero fare riferimento a quanto presentato in sede di P.U.A. compatibili.

### **8.2 Pareri**

Prescrizioni in riferimento alle indagini del Geologo (relazione allegata al PUA).

### **8.3 Invarianza idraulica**

Si rimanda a quanto previsto nelle tavole e relazione di compatibilità idraulica allegata al PUA.

### **8.4 Varianti**

Non costituiscono varianti al PUA le variazioni rispettose dei seguenti parametri:

È ammesso il trasferimento di SUL tra le UMI all'interno del piano nella percentuale massima del 10% ( quote maggiori costituiranno variante al PUA ) e fermo restando la quantità complessiva della SUL ed i dati stereometrici del PUA, oltre alla verifica di invarianza idraulica dell'intero ambito e della singola UMI.

E' ammesso l'eventuale accorpamento dei lotti e delle UMI con modifica della sagoma di massimo ingombro mantenendo la distanza di 5.00 m dai confini di proprietà , riassegnando i parametri urbanistici afferenti alla singola UMI, quali DA, DAR e il verde di mitigazione, rimanendo invariato la qualità complessiva degli stessi parametri di PUA .

nonché la trasposizione di SUL così come specificato dal precedente comma 6.2.2;

- lo spostamento dei passi carrai, ferma restando la disciplina del Codice della strada e del relativo regolamento di Attuazione e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;
- la formazione di percorsi privati di penetrazione interna ai Lotti;
- modificazioni da progettazione preliminare (fattibilità) a progettazione definitiva/esecutiva, purché senza diminuzioni della superficie, delle aree destinate a standard o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture di rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore;



la localizzazione del verde di mitigazione ferma restando la quantità stabilita per ogni Lotto.

la localizzazione degli alberi ed arbusti, fermo restando le quantità previste nella parte pubblica e nella privata, salvo eventuali monetizzazioni.

#### **art. 9 - CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione prevista dal PUA avranno le seguenti caratteristiche:

1. marciapiedi in adiacenza a strada di PUA e tratto di collegamento extra ambito a sud-ovest: i marciapiedi saranno realizzati previo scavo di fino ad una profondità di circa cm. 35, successiva compattazione del terreno e fondazione stradale eseguita con materiale inerte stabilizzato e compattato, per uno spessore di cm. 15, soprastante strato in calcestruzzo con rete metallica di spessore pari a 20 cm e quindi strato d'usura superficiale di spessore pari a 3 cm.

Le cordone saranno in calcestruzzo allettati con malta cementizia come i pezzi speciali, per anchettoni e scivoli per passi carrai saranno in calcestruzzo vibro compresso.

Strada di PUA e parcheggi allargamento carreggiata lungo Via S. Caterina (in corrispondenza dei parcheggi P2 da vincolare): la realizzazione delle opere stradali avverrà previo scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale fino ad una profondità di cm. 50. La fondazione stradale sarà eseguita con materiale legante misto di cava tout-venant, di adatta granulometria, per uno spessore di cm. 25; Successivamente verrà steso materiale di cava stabilizzato preventivamente confezionato mediante impasto di argilla e materiale misto di cava, per uno spessore di cm. 15. La finitura sarà ottenuta con uno strato di binder "aperto" (tipo "B"), avente granulometria di mm 0-25, per uno spessore di cm. 7 e successivo strato d'usura, per uno spessore di cm. 3.

per i parcheggi su via S. Caterina e sul lato nord in adiacenza a nuovo tratto di strada di PUA: la realizzazione delle avverrà previo scavo di sbancamento per la formazione del cassonetto stradale fino ad una profondità di circa cm 50. La fondazione sarà eseguita con materiale legante misto di cava tout-venant, di adatta granulometria, per uno spessore di cm. 25; successivamente verrà steso materiale di cava stabilizzato preventivamente confezionato mediante impasto di argilla e materiale misto di cava, per uno spessore di cm. 15, sarà quindi posato un geotessuto di peso minimo pari a 150 g/m<sup>2</sup>, un successivo strato di sabbia per allettamento di spessore pari a 3-5 cm quindi la pavimentazione finale in mattonelle drenanti in c.a..

4. marciapiede lungo via S. Caterina in sede di perfezionamento di PDC dovrà ottenere il parere favorevole del Consorzio e sarà realizzato: i marciapiedi saranno realizzati previo scavo di fino ad una profondità di circa cm. 25, successiva compattazione del terreno e fondazione stradale eseguita con materiale inerte stabilizzato e compattato, per uno spessore di cm. 15, sarà quindi realizzato uno strato in drainbeton o similare (drenante e di colore a scelta) di spessore pari a 10 cm. I profili di contenimento saranno in cordoni prefabbricati (in conglomerato cementizio vibrato) 12-15x25 cm.



5. Aiuole e aree verdi in prossimità dei parcheggi pubblici: la realizzazione delle aree a verde in prossimità del parcheggio pubblico avverrà tramite la stesura di terreno agrario di medio impasto per uno spessore di 40 cm e superiormente un ulteriore strato di 10 cm di terreno vagliato specifico per giardini e aiuole. Lungo strada fornitura e posa di arbusti di media dimensione. E' prevista la realizzazione di impianto di irrigazione localizzata sotto chioma per vegetazione arborea e arbustiva ad ali gocciolanti auto compensanti, comprensivo di tubazione di testata e apparecchiature elettromeccaniche;

6 Percorso pedonale in materiale stabilizzato di cava (tipo Calcestre) di medio-piccola granulometria, miscelato con calce al 6-7% in peso. Il tutto steso con finitrice automatica (ben pressato) con spessore non inferiore a cm 15; al di sotto dello strato in calcestre sarà posato un geotessuto del peso  $\geq 300 \text{ g/m}^2$  e sotto di esso uno strato con materiale inerte stabilizzato e compattato, per uno spessore di cm. 15.

Area a verde : sarà predisposta la formazione di tappeto erboso (manutenzione ridotta), ottenuto mediante spargimento di 30 gr/m<sup>2</sup> di seme di sole graminacee per terreni magri con fertilità superficiale (cm 30), ed erpicatura incrociata o fresatura: illuminazione pubblica, rete elettrica, rete idrica.

Segnaletica orizzontale e verticale: costituita da strisce e scritte bianche o gialle da effettuarsi con vernice premiscelata rifrangente, quella verticale costituita da pali a sostegno di targhe, cartelli o rombi in lamiera di alluminio 25/10.

In merito allo smaltimento delle acque meteoriche nelle aree di cessione, che avverrà attraverso pozzi perdenti, qualora il recapito delle acque avvenisse negli strati superficiali del sottosuolo, purché preceduto da idoneo trattamento di sedimentazione (PTA art. 39 comma 5), dovrà essere assicurata l'efficacia dei sistemi adottati garantendo periodiche operazioni di manutenzione, che dovranno essere annotate su apposito registro da tenere a disposizione delle autorità di controllo.

In merito ai movimenti terra previsti, si consiglia di adottare le migliori tecniche disponibili per limitare le emissioni nella fase dei lavori, tra le quali si valuti l'adozione di:

- un impianto di lavaggio delle ruote dei camion in uscita dal cantiere, indirizzando sia per i sistemi ad alta pressione con raccolta e depurazione dell'acqua;
- compattazione delle piste di cantiere;
- limitazione della velocità sulle piste di cantiere;
- utilizzo di irroratori per limitare il sollevamento delle polveri;
- copertura dei carichi di materiali polverulenti e dei depositi di materiali polverulenti poco movimentati; limitare per quanto possibile le altezze di getto dei materiali;
- privilegiare per quanto possibile l'impiego di mastice d'asfalto e di bitumi a caldo con bassa tendenza di esalazione di fumo privilegiare l'uso di carburanti a bassa tenore di zolfo e

usare veicoli omologati secondo la Direttiva 2004/26/CE Fase III B o, in alternativa, veicoli muniti di filtri antiparticolato con certificazione VERT ;

eseguire la manutenzione periodica dei macchinari come previsto dalle case fornitrici;

- informare le maestranze di come comportarsi per ridurre le emissioni di cantiere;
- Le opere impiantistiche dovranno essere poste su aree pubbliche o in cessione al comune e i contatori intestati all'Ente, separati dalle utenze private.
- I contatori dei lotti devono essere previsti al limite di proprietà, in posizione accessibile da pubblica via.

#### **Art. 10 - RETI E SOTTOSERVIZI**

Le opere a rete riguardanti i sotto servizi dovranno essere realizzate secondo i Capitolati Tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi. Dovrà inoltre essere inoltrata la richiesta preventivo prima del completamento dei lavori di esecuzione delle OO.UU. per evitare riprese successive con danneggiamenti / tagli su asfalti e marciapiedi.

La classificazione di tutte le aree da illuminare (carreggiata, area parcheggio, marciapiede)

La verifica, attraverso il calcolo, tenendo in debita considerazione le possibili interferenze con le opere di progetto, dell'efficacia della soluzione impiantistica proposta nel garantire gli indici prestazionali richiesti per ciascuna classe.

In merito alla presenza del canale irriguo che corre interrato lungo il lato sud del PUA in gestione al Consorzio di Bonifica Veronese, ogni intervento insistente entro la fascia di rispetto di cui all'art. 23 del Regolamento delle Utenze Irrigue dovrà essere valutato e concordato e autorizzato dal Consorzio stesso.

Eventuali piani interrati degli edifici dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati in modo tale da non ricevere infiltrazioni o altro dalla potenziale percolazione conseguente alla pratica irrigua dei terreni agricoli circostanti, e dovranno essere previsti idonei sistemi di aggotamento per l'allontanamento dagli spazi interrati di eventuali venute idriche sotterranee.

#### **Art. 11 - COMPATIBILITÀ' IDRAULICA**

Tutte le opere pubbliche e private che saranno realizzate all'interno dell'ambito di PUA dovranno rispettare quanto previsto e prescritto circa le misure compensative nella Relazione di Compatibilità Idraulica allegata al PUA stesso, come aggiornata dal parere del Consorzio di Bonifica Veronese in allegato.

#### **ALLEGATI: parere enti**

- **ACQUE VERONESI S.c.a.r.l. PG.473567 DEL 29.12.2022**

- **DIREZIONE AMBIENTE PG. 9342 DEL 9.01.2023**

STUDIO ARCHITETTURA L.O.A. srl -via Don Gregorio Segala 55/a -37139 Verona tel.0458905106  
Arch.Alfredo Paschetto

**-V-RETI spa PG 10062 DEL 10.01.2023**

**-CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE PG 27849 DEL 19/01/2023**

**-MOBILITA' e TRAFICO (PG 102981 del 13.03.2023)**

**-ATTESTAZIONE SISMICA**



RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo pasqueto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56



Acque Veronesi S.c. a r.l.

Prot. 0028795 Data 29/12/2022

Sede SDE



Spett.le

Comune di Verona

PUA, PNRR Urbanistica, PEBA

Via Pallone, 9

37121 VERONA

c.a.

Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

A mezzo PEC: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

Sigle: DO/DM/SA/nt

Vs. Rif.: FASCICOLO n. 06.02/462/2022 – PUA n. 719 – E4 denominato "Santa Caterina"

Ns. Rif.: CODICE ATTIVITÀ ACQUE VERONESI: 2022\_L\_D2\_23091\_10

Oggetto: PUA n. 719\_E4 denominato "Santa Caterina", ATO 5 Circostrizione 5° sito in Strada Santa Caterina, Località Palazzina.

CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA.

Parere rilasciato ai sensi dell'art. 14 comma 1 della L. n. 241/90 s.m.i in forma semplificata in modalità asincrona via telematica.

Richiedente: SOCIETA' AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSO PAOLA &amp; C.

In merito alla Vostra richiesta di esame del progetto dell'intervento in oggetto, per quanto di propria competenza, Acque Veronesi S.c a r.l. rilascia **PARERE FAVOREVOLE** all'allacciabilità alle reti dell'acquedotto e della fognatura nera, secondo i seguenti elaborati visionati:

- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.C "RETE ACQUEDOTTO";
- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.C.1 "PARTICOLARI RETE ACQUEDOTTO"
- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.D "RETE ACQUE NERE";
- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.D.1 "PROFILO LONGITUDINALE RETE FOGNATURA";
- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.D.2 "PARTICOLARI RETE FOGNATURA";
- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.G "RETE ACQUE METEORICHE";
- FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE - Tav. 8.4.G.1 "PARTICOLARI RETE ACQUE METEORICHE";

Con la presente si ricorda che l'inizio dei lavori dovrà essere comunicato al **Referente Lavori** <sup>1</sup> con almeno 15 giorni di anticipo, mediante l'apposito modulo "Comunicazione inizio lavori" reperibile sul sito internet di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

<sup>1</sup> **Geom. Esposito Mario, Ing. Tubini Niccolò** Ufficio Lottizzazioni, sede Centrale Verona Lungadige Galtarossa, 8 - 37133 Verona  
e-mail: [lottizzazioni@acqueveronesi.it](mailto:lottizzazioni@acqueveronesi.it)

Inoltre Acque Veronesi, successivamente alla realizzazione delle reti, effettuerà:

- l'igienizzazione, la potabilizzazione e la messa in esercizio della rete idrica;
- la verifica tecnica della rete di fognatura nera.

I costi delle succitate operazioni sono a carico del Richiedente e saranno valorizzati attraverso un preventivo che sarà emesso solo previa richiesta specifica utilizzando l'apposito modulo "Modulo richiesta preventivi opere di urbanizzazione" reperibile sul sito di Acque Veronesi al link: <http://www.acqueveronesi.it/pagina.asp?IdPagina=44>

La trasmissione della richiesta potrà avvenire in due modi:

- via e-mail all'indirizzo [lottizzazioni@acqueveronesi.it](mailto:lottizzazioni@acqueveronesi.it);
- consegnando il modulo allo sportello di Acque Veronesi di Verona <sup>2</sup>.

Dovranno essere inviati via mail gli elaborati grafici in formato "shp" (shape file) delle opere realizzate al seguente indirizzo:

[sit@acqueveronesi.it](mailto:sit@acqueveronesi.it) <sup>3</sup> per l'aggiornamento cartografico delle reti (comprensivi delle reti meteoriche ed eventuali vasche di prima pioggia, invasi di laminazione, pozzi disperdenti). Il manuale per la restituzione delle opere eseguite si può scaricare all'indirizzo: <https://gis.acqueveronesi.it/geoportale/DOC/ACQVR-GIS-RESTITUZIONE-DATI-RETI.zip>

Si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento si rendesse necessario.

Distinti saluti

IL DIRETTORE OPERATIVO  
(Diego Macchiella)  


Responsabile procedimento/Referente: **Albrigo Sergio** tel 045 8677853 email: [sergio.albrigo@acqueveronesi.it](mailto:sergio.albrigo@acqueveronesi.it)

<sup>2</sup> Ufficio preventivi e allacci: Sede Centrale Verona  
Responsabile: **Albrigo Sergio** tel. 045 8677853 email: [sergio.albrigo@acqueveronesi.it](mailto:sergio.albrigo@acqueveronesi.it)

<sup>3</sup> Responsabile Ufficio Cartografia: **Ing. Rugiero Pierpaolo** c/o sede centrale Verona Acque Veronesi  
tel. 045 8677534 fax 045 8677737 e-mail: [pierpaolo.rugiero@acqueveronesi.it](mailto:pierpaolo.rugiero@acqueveronesi.it)



**Comune  
di Verona**  
Ambiente

COMUNE DI VERONA	I
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0009342/2023 del 09/01/2023	
Fascicolo 6.2 N.462/2022	
Firmatario: BARBARA LIKAR	

**Fascicolo 06.02/462/2022**  
PUA n. 719 - E4 denominato "Santa Caterina"

**Alla Direzione Pianificazione e Progettazione  
Urbanistica  
SEDE**

**Oggetto:** Istanza di PUA n. 719\_E4 denominato "Santa Caterina", ATO 5 Circostrizione 5<sup>a</sup> sito in strada Santa Caterina, località Palazzina, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione. Relazione di supporto istruttorio.

**Richiedente:** SOCIETA' AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSO PAOLA & C.

Richiamando quanto espresso in precedenza, si trasmette la presente relazione di supporto istruttorio al progetto, per quanto di competenza, sottolineando la necessità del rispetto delle prescrizioni sotto riportate.

In particolare si ricorda che l'intervento in esame deve essere verificato rispetto all'assoggettabilità a VAS e si suggerisce di recepire nel Rapporto Preliminare Ambientale e nelle NTO del PUA, quali interventi di mitigazione e/o compensazione, le direttive sotto riportate.

#### ACQUE e SCARICHI

Si prende atto che è prevista la realizzazione di un nuovo tratto di rete fognaria a servizio dell'ambito, alla quale si prescrive che vengano allacciati tutti gli scarichi (domestici e/o assimilati) degli edifici di progetto, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi Scarl.

#### Strade e parcheggi

Si prende atto della scelta di NON installare alcun impianto di raccolta e trattamento delle acque meteoriche ricadenti sulla nuova strada e sul nuovo parcheggio.

Si ricorda che, come previsto dal comma 5 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, come modificata dalla D.C.R. n. 842 del 15/05/2012), "il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate".

In base a quanto indicato nella documentazione prodotta, il suolo risulta avere uno spessore di circa 50-70 cm, mentre i pozzi perdenti previsti nel progetto avranno una profondità di 3-4 m. Alla luce del fatto che lo scarico delle acque meteoriche avverrà quindi negli strati superficiali del sottosuolo e che nel progetto non sono stati previsti sistemi di trattamento, si **prescrive** che prima dello smaltimento tramite i pozzi perdenti venga inserito un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, vista la ridotta profondità della falda, anche di disoleazione.



## TERRE E ROCCE DA SCAVO

I materiali oggetto di scavo dovranno essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Se gestiti come rifiuto, tali materiali sono sottoposti alla disciplina di cui alla parte IV del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Si ricorda che il DPR n° 120/2017 ha riordinato la disciplina di gestione delle terre e rocce da scavo qualificate come sottoprodotti ed ha abrogato la normativa precedente.

Per i piani/comunicazioni già approvati/inviati prima del 22/08/17 (data di entrata in vigore della norma) resta valida la normativa previgente.

Eventuali materiali di origine non naturale dovranno essere trattati come previsto dalla normativa vigente.

Nel caso in cui sul lotto in oggetto si dovesse riscontrare la presenza di rifiuti, si dovrà provvedere a redigere una dettagliata relazione che illustri le modalità prescelte per la corretta gestione di tali materiali, sulla base di quanto previsto dalla DGRV 3560 del 19/10/1999. La caratterizzazione del terreno dovrà seguire quanto previsto dalla DGRV 2922/2003.

## VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE

Richiamato il nostro precedente parere si ricorda che qualsiasi modifica o adeguamento progettuale deve essere valutato ai sensi della DGRV 1400/2017.

Nel merito si ricorda che modifiche non sostanziali o significative rientrano nei casi di esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza ambientale ovvero nella fattispecie di cui al punto 2 "modifiche non sostanziali a progetti e interventi già sottoposti con esito favorevole alla procedura di valutazione di incidenza". In tal caso si dovrà dichiarare l'esclusione dalla procedura secondo il modello riportato nell'allegato E della sopracitata deliberazione.

Tale documentazione risulta necessaria a corredo della suddetta istanza, ma non è da intendersi come richiesta di atti integrativi da parte della scrivente Direzione.

Distinti saluti.

Il Dirigente Direzione Ambiente  
Dott.ssa Barbara Likar

DT/GF/LR\_S:\Lettere\PARERI\PIANIFICAZIONE\2022\PUA n. 719\_E4 "Santa Caterina"\230113 parere PUA Santa Caterina.doc

### **Comune di Verona**

Ambiente

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458078754/7098 - Fax 0458004488

PEC: ambiente@pec.comune.verona.it - www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Per chiarimenti o informazioni sui singoli aspetti:

- acustica 045.807.7098 (D. Tajoli)
- suolo e acque 045.807.8754 (G. Franchi)
- aria e risp. energetico 045.807.7098 (D. Tajoli)
- Vinca 045.807.7642 (L. Reich)

Apertura al pubblico: lunedì e venerdì 9.00-13.00, martedì e giovedì 15.00-17.00 (solo su appuntamento).

**v-reti**

Spett.le  
COMUNE DI VERONA  
**Progettazione Urbanistica Attuativa**  
Via Pallone, 9  
37122 VERONA VR  
c.a. Arch. Paola Prospero

PUA n° 719 — E4 denominato "Santa Caterina"  
Codice Pratica 04142770231-25072022-1625

**FASCICOLO n° 06.02/462/2022**

**Oggetto: 21L103** – Convocazione seconda Conferenza dei Servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14 comma 1 L.241/1990 per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di:  
Istanza di PUA n° 719-E4 denominato "Santa Caterina", ATO 5  
Circoscrizione 5 sito in Strada Santa caterina, località palazzina, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.  
Integrazioni presentate richiesta valutazione.

Ditta : Società Agricola ASPES di TRENTAROSSO PAOLA & C.

Con la presente, ed in riferimento a Vs. convocazione Conferenza dei Servizi pervenutaci con PEC del 21/12/2022 dopo aver esaminato la documentazione progettuale scaricata,

V-Reti esprime PARERE FAVOREVOLE, evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate che possono essere accolte dal seguente progetto senza necessità di apportare modifiche sostanziali alla decisione oggetto di conferenza.

#### Gas Metano

##### Esame infrastrutture esistenti

Lo zona è infrastrutturata con condotte di Bassa Pressione transitanti su Via San Giovanni Lupatoto e sufficienti alla richiesta del nuovo insediamento.

Dall'esame della documentazione progettuale tavole 8.4.C — 8.4.C1, scaturiscono le seguenti osservazioni :

Tav. di Rif.	Osservazioni	Prescrizioni
8.4.C 8.4.C1	Posa e Collaudo Tubazioni Gas All'interno di ambito	Si ricorda che la posa e il collaudo di tubazioni all'interno dell'ambito di lottizzazione è a cura e carico del "soggetto attuatore" eseguito alla ns. presenza ; la connessione alla dorsale di V-Reti è a cura di V-Reti e a carico oneroso del "soggetto attuatore".  La richiesta di "connessione" dovrà pervenire a tempo debito all'Ufficio Preventivi di V-Reti, per il necessario coordinamento ( <a href="mailto:preventivi@v-reti.it">preventivi@v-reti.it</a> ).

## Energia Elettrica

### Esame infrastrutture esistenti

Lo zona è infrastrutturata con condotte di Bassa Tensione transitanti su Via San Giovanni Lupatoto e sufficienti alla richiesta del nuovo insediamento.

Dall'esame della documentazione progettuale tavola 8.4.D scaturiscono le seguenti osservazioni :

### Si consiglia di predisporre canalizzazioni di Bassa Tensione fino a:

- Eventuali punti di ricarica auto (colonnine di ricarica) situate nei pressi di stalli a parcheggio pubblico
- Impianti di sollevamento che necessitino di alimentazione
- Quadri di illuminazione pubblica che necessitino di alimentazione
- Nicchie contatori in generale

Cordiali Saluti  
Il Consigliere Delegato  
Ing. Livio Negrini





Prot. n. 442  
Allegati n.1

Verona, li 19 GEN. 2023

Prot. arrivo 9329 in data 16.08.2022  
10177 in data 08.09.2022  
14993 in data 21.12.2022

Rif.: Ing. Stefano De Pietri  
e-mail: stefano.depietri@bonificaveronese.it  
PEC consorzio@pec.bonificaveronese.it

Spett.le  
COMUNE DI VERONA  
Area Gestione Territorio  
Via Pallone 9  
37121 VERONA (VR)  
[urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

**Oggetto:** PUA n.719\_E4 denominato "Santa Caterina", ATO 5, Circonscrizione 5<sup>A</sup> sito in strada Santa Caterina, loc. Palazzina in Comune di Verona.  
Pratica SUAP n. 04142770231-25072022-1625 – Soc. Agr. ASPES DI TRENTAROSSO PAOLA & C – Società semplice.  
Parere di competenza sullo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica, ai sensi del DGRV 2948/2009 e prescrizioni consortili.  
**INTEGRAZIONI**  
Pratica 43598 / 2022

Attraverso pratica SUAP indicata in oggetto, il Comune di Verona – Area Gestione Territorio PUA, PNRR Urbanistica, PEBA - ha inviato la documentazione progettuale in argomento, comprensiva di studio di compatibilità idraulica, a firma dott. Ing. Paolo Crescini, intesa ad ottenere il parere idraulico di competenza del Consorzio di Bonifica.

L'esame della documentazione di cui sopra ha portato alla formulazione del parere dello scrivente Consorzio di Bonifica già trasmesso con ns prot.10703 in data 22.09.2022.

A seguito delle integrazioni documentali pervenute in data 21.12.2022, con le quali risultano essere state lievemente modificate alcune superfici afferenti le UMI, e con esse il relativo grado di impermeabilizzazione, con la presente vengono nuovamente riportate le valutazioni di competenza e le prescrizioni.

Il presente parere, pertanto, annulla e sostituisce il nostro precedente di pari oggetto e più sopra già richiamato.

L'intervento interessa un'area inserita in contesto urbano e prevede la realizzazione di un complesso residenziale e relative opere di urbanizzazione. L'estensione complessiva dell'ambito del PUA misura 9.990 mq. L'intervento risulta pertanto classificato di *modesta impermeabilizzazione potenziale*, ai sensi della D.G.R.V. 2948/2009.

Lo studio idraulico, fa riferimento a curve di possibilità pluviometriche con tempo di ritorno di 50 anni elaborate in base alle serie storiche relative alla stazione meteo ARPAV DI Verona.

I volumi di invaso necessari per la laminazione delle portate massime complessivamente determinati, NON possono beneficiare delle riduzioni di cui al DGRV 2948/2009, in quanto il coeff. di permeabilità medio dei terreni rilevato in sito risulta minore di  $10^{-3}$  m/sec.

Il volume di laminazione complessivo necessario a garantire l'invarianza idraulica è stato pertanto determinato in complessivi **193 mc**, corrispondente ad un volume specifico di 205 mc/ha. Tale volume viene ripartito pro-quota nelle diverse aree omogenee così individuate:

-	Area UMI 1	22 mc
-	Area UMI 2	34 mc
-	Area UMI 3	32 mc
-	Area UMI 4	17 mc
-	Area UMI 5	2 mc
-	Aree pubbliche	86 mc

Per quanto attiene le opere di compensazione, lo studio idraulico propone due diverse soluzioni rimandando la scelta al progettista in sede di progettazione esecutiva.

Soluzione 1 - Trincee drenanti:

Vengono previste trincee drenanti a servizio di ciascuna Zona, in grado di immagazzinare complessivamente **209 mc** di acque meteoriche. Le stesse verranno realizzate utilizzando materiale grossolano e garantendo un indice di vuoti pari al 40%. Larghezza variabile da 1,7 a 5 metri e altezza costante di 1 m.

Soluzione 2 – Pozzi disperdenti:

Vengono previsti **n.17 pozzi disperdenti** diam. 1,5 m e altezza utile di 4 m, distribuiti nelle diverse zone come indicato in relazione.

L'intervento non prevede scarichi diretti o indiretti di acque meteoriche in corsi d'acqua consortili; di conseguenza non può determinare alterazioni al complessivo regime idraulico delle reti scolanti in gestione al Consorzio di Bonifica.

Tutto ciò considerato con la presente si esprime

**PARERE FAVOREVOLE**

all'approvazione della valutazione di compatibilità idraulica relativa all'intervento in oggetto, con le seguenti prescrizioni:

- le opere di invaso per la laminazione delle acque meteoriche dovranno realizzare complessivamente un volume di almeno **200 mc**;
- Le trincee drenanti dovranno prevedere un indice di vuoti di almeno il 40%.
- I pozzi disperdenti dovranno essere realizzati all'interno di un materasso drenante di spessore almeno 50 cm e confinati con apposto geotessuto;
- In sede di progettazione esecutiva dovrà essere posta particolare attenzione alle opere irrigue consorziali (VEDI ALLEGATO) presenti nell'area di intervento. Tutti gli interventi in prossimità di queste dovranno essere sottoposti a specifica Autorizzazione Idraulica da parte dello scrivente Consorzio di Bonifica. In particolare, dovrà essere effettuata una verifica statica della attuale condotta



ALLEGATO

**INTERFERENZE CON STRUTTURE IRRIGUE CONSORTILI  
CANALE TERZIARIO 26/33 TUBO INTERRATO**



RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56





irrigua in previsione dei maggiori carichi stradali indicati a progetto (parcheggi, strade e marciapiedi).

- Data la presenza delle reti irrigue consorziali, la eventuale realizzazione di piani interrati dovrà necessariamente prevedere la predisposizione opportuni sistemi di impermeabilizzazione in modo da non ricevere infiltrazioni. Dovranno essere assolutamente previsti idonei sistemi di aggettamento per l'allontanamento dai locali interrati di eventuali venute idriche.

In riferimento alle richieste di chiarimento pervenute per quanto attiene la titolarità delle aree di sedime delle opere irrigue interessate, si conferma che tali particelle catastali risultano di proprietà dello scrivente Consorzio d Bonifica.

Per quanto attiene la particella fog. 334 map. 42, la realizzazione delle opere a progetto è comunque soggetta alle medesime prescrizioni più sopra richiamate.

Distinti saluti.

*Il Responsabile del Procedimento*  
*Dott. Ing. Stefano De Pietri*



IL DIRETTORE TECNICO  
( Ing. Andrea De Antoni )

COMUNE DI VERONA	I
<b>RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE</b>	
Protocollo N.0102981/2023 del 13/03/2023	
Fascicolo 6.7 N.15/2023	
Firmatario: MICHELE FASOLI	



Mobilità e Traffico

PUA n. 719\_E4 denominato "Santa Caterina"  
**FASCICOLO N. 06/02/462/2022**

Verona,

Spett.le  
PUA, PNRR Urbanistica, PEBA  
SEDE

**OGGETTO:** Convocazione terza conferenza dei servizi istruttoria ai sensi dell'art. 14, comma 1, L. 241/1990 e s.m.i. per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione di : Istanza PUA n. 719\_E4 denominato "Santa Caterina", ATO 5, Circoscrizione 5^, sito in strada Santa Caterina, località Palazzina, con progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.  
Ditta: Società agricola ASPES di Trentarossi Paola & C.  
Richiesta valutazione Prot. n. 0088671/2023.

Con riferimento all'oggetto per quanto di competenza, si rinnova la richiesta affinché il marciapiede all'intersezione tra strada Santa Caterina con via San Giovanni Lupatoto aggiri l'emergenza del chiusino qui presente ed organizzi l'attuale spazio di sosta – da delimitarsi da strisce di margine discontinue – realizzando la continuità degli stalli di sosta.

Distinti saluti.

Il Dirigente *ad interim*  
Ing. Michele FASOLI

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56

**Mobilità e Traffico**  
**Ufficio Pareri Tecnici**  
L.ge Galtarossa, 20/b - 37133 Verona  
Tel. 045 8079370 - 045 8079350  
Email: [traffico@comune.verona.it](mailto:traffico@comune.verona.it) – PEC: [mobilita.traffico@pec.comune.verona.it](mailto:mobilita.traffico@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice Fiscale e Partita IVA 00215150236  
**CODICE UNIVOCO UFFICIO 8DU98E**

COMUNE DI VERONA	U
<b>RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE</b>	
Protocollo N.0156022/2023 del 20/04/2023	
Fascicolo 6.2 N.462/2022	
Firmatario: PAOLA PROSPERO, rosa cimmino	



Direzione Attuazione Urbanistica – P.E.B.A.

PUA n. 719 - E4 denominato " Santa Caterina"  
Codice Pratica 04142770231-25072022-1625  
Istanza IUG REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO/0345893 del 27/07/2022

**FASCICOLO n 06.02/462/2022**

Parere allegato

1. Parere Ufficio Mobilità e Traffico PG 102981 del 13.03.2023;

OGGETTO: Istanza di **PUA n 719\_E4** denominato "Santa Caterina" sito in strada Santa Caterina, località Palazzina , ATO 5, Circostrizione 5^

Ditta: SOCIETA' AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSO PAOLA & C.

**Verbale della terza seduta della conferenza di servizi convocata con nota prot. SUAP REP\_PROV\_VR/VR-SUPRO 101549/01-03-2023 - PG 88671 Del 01.03.2023 - INTEGRAZIONE**

Con la presente, in seguito alla trasmissione del parere dell'ufficio Mobilità e Traffico, avvenuta per un errore di acquisizione del protocollo, solo successivamente alla chiusura della conferenza dei servizi, si integra il verbale in oggetto trasmessoVi in data 15.03.2023, nel quale erroneamente è stato riportato "Si da atto che il parere dell'ufficio Mobilità e Traffico non è pervenuto e pertanto si ritiene che il silenzio equivalga all'assenso" con il seguente parere:

**Direzione Strade Giardini - Mobilità e Traffico – Tecnico Circostrizioni - Arredo Urbano**  
**- Ufficio Mobilità e Traffico - PG n. 1102981 del 13.03.2023**

**FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI**

rinnova la richiesta, affinché il marciapiede all'intersezione tra Strada Santa Caterina e Via San Giovanni Lupatoto, aggiri l'emergenza del chiusino presente e organizzare l'attuale spazio di sosta – da limitarsi da strisce di margine discontinue- realizzando la continuità degli stalli di sosta.

Ufficio: la presente prescrizione verrà allegata alle NTA ai fini del perfezionamento del progetto delle OOU da realizzare.

Si ricorda che l'ufficio in data 02.03.2023 con P.G. 90824, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 s.m.i., ha trasmesso all'U.O. Genio Civile di Verona la documentazione di Pua con la relativa attestazione sismica ed ha richiesto, ai fini della compatibilità delle previsioni del PUA con le condizioni geomorfologiche del territorio, il parere necessario per l'adozione del PUA.

I tempi del procedimento per l'adozione del PUA restano comunque interrotti fino al ricevimento del parere, ai sensi dell'art.89 del DPR n.380/2001 s.m.i. da parte del U.O. Genio Civile.

Il segretario verbalizzante  
dott.ssa Rosa Cimmino  
(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)

la Responsabile del procedimento  
arch. Paola Prospero  
(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56

REGIONE VENETO – PROVINCIA DI VERONA - COMUNE DI VERONA					
<b>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "SANTA CATERINA"</b> <b>SCHEDA NORMA "E4"</b> <b>ATO 5 LOCALITÀ PALAZZINA, VERONA</b>					
ELABORATO	<b>ATTESTAZIONE SISMICA</b> AI SENSI DELL'ART. 89 DEL D.P.R. 380/2021, DELLA D.G.R. 1572/2013 E D.G.R. 1381/2021				
COMMITTENTI	SOCIETÀ AGRICOLA ASPES DI TRENTAROSSO PAOLA & C.				
TECNICO/I INCARICATO/I	Dott. Ing. Paolo Crescini 		Dott. Geol. Alberto Cò 		
			<b>Alberto Cò - Ilaria Merzi</b> Geologi - Tecnici Ambientali infocogeologi@gmail.com via g.camuzzoni, 1 - 37138 verona p.iva 04383630235		
0			Merzi	Cò	Cò
REV	Descrizione		elaborato	verificato	approvato
CODICE	GS	1025	NUM. ELABORATO - 02		File: GS1025 – Attestazione sismica.docx



## INDICE

1	PREMESSA .....	3
2	RIFERIMENTI NORMATIVI .....	4
3	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO .....	5
4	DESCRIZIONE PROGETTO .....	7
5	MODELLO GEOLOGICO DI RIFERIMENTO .....	10
6	UBICAZIONE DELL'AMBITO DEL P.U.A. RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEGLI STUDI DI MS .....	11
6.1	studio di microzonazione sismica di livello 1.....	11
6.2	studio di microzonazione sismica di livello 2-3 .....	13
7	CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE .....	17



Codice di Rif.: *GS1025*

Verona, 15 febbraio 2023

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56

## 1 PREMESSA

Nell'ambito del progetto di un Piano Urbanistico Attuativo a destinazione residenziale di cui alla Scheda Norma n. E4 interessante un'area sita nel quartiere Borgo Roma nel Comune di Verona, è stato redatto il presente elaborato, ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2021, della D.G.R. 1572/2013 e D.G.R. 1381/2021, finalizzato all'ottenimento del parere sismico da parte dell'Ente preposto, mediante:

- attestazione che l'area di interesse rientri integralmente negli ambiti di studio della Microzonazione Sismica di 1°, 2° ed eventualmente 3° livello;
- individuazione e valutazione delle possibili criticità sismo-inducibili.



## 2 RIFERIMENTI NORMATIVI

Rifacendosi a quanto riportato nella nota "Chiarimenti sulle modalità di applicazione delle Linee guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica nel territorio regionale" redatta dalla Regione Veneto in data 16/02/2022 (prot. 71886) si schematizzano di seguito i riferimenti normativi e le motivazioni alla base della presente attestazione:

- D.G.R. 1572/2013 \_ approvazione delle linee guida regionali per la redazione degli studi di Microzonazione Sismica nel territorio regionale. Il provvedimento risulta disciplinato dall'Allegato A "Linee guida per l'esecuzione di studi di microzonazione sismica" e dall'Allegato B "Elenco dei Comuni del Veneto a cui applicare le Linee Guida per gli studi di microzonazione sismica", che comprende i Comuni inseriti in zona sismica 1 e 2, alla data del 2013, e quelli per cui il territorio è in tutto o in parte caratterizzato da valori di accelerazione sismica massima al suolo superiori a 0,175 g di cui all'O.P.C.M. 3519/2006.
- D.G.R. 899/2019 e relativo Allegato A "Studi Microzonazione Sismica - Direttive per l'applicazione dei livelli di approfondimento" \_ ulteriori chiarimenti e precisazioni in ordine all'applicazione dei livelli di approfondimento degli studi di microzonazione sismica di livello 1 in relazione alla tipologia di strumento urbanistico sul quale si deve operare.
- D.G.R. n. 244 del 09 marzo 2021 \_ aggiornamento dell'elenco delle zone sismiche del Veneto come riportato nella tabella a seguire, finalizzato ad adeguare e uniformare le zone sismiche della Regione del Veneto alla Mappa di Pericolosità Sismica di riferimento nazionale (O.P.C.M. 3519 del 28 aprile 2006), creata sulla base delle accelerazioni locali massime attese al suolo, nonché a disciplinare e coordinare il controllo della pianificazione e dell'attività edificatoria.

ZONA	accelerazione sismica massima attesa ( $a_{max}$ )
1	$a_{max} > 0,250g$
2	$0,150g < a_{max} < 0,250g$
3	$a_{max} < 0,150g$

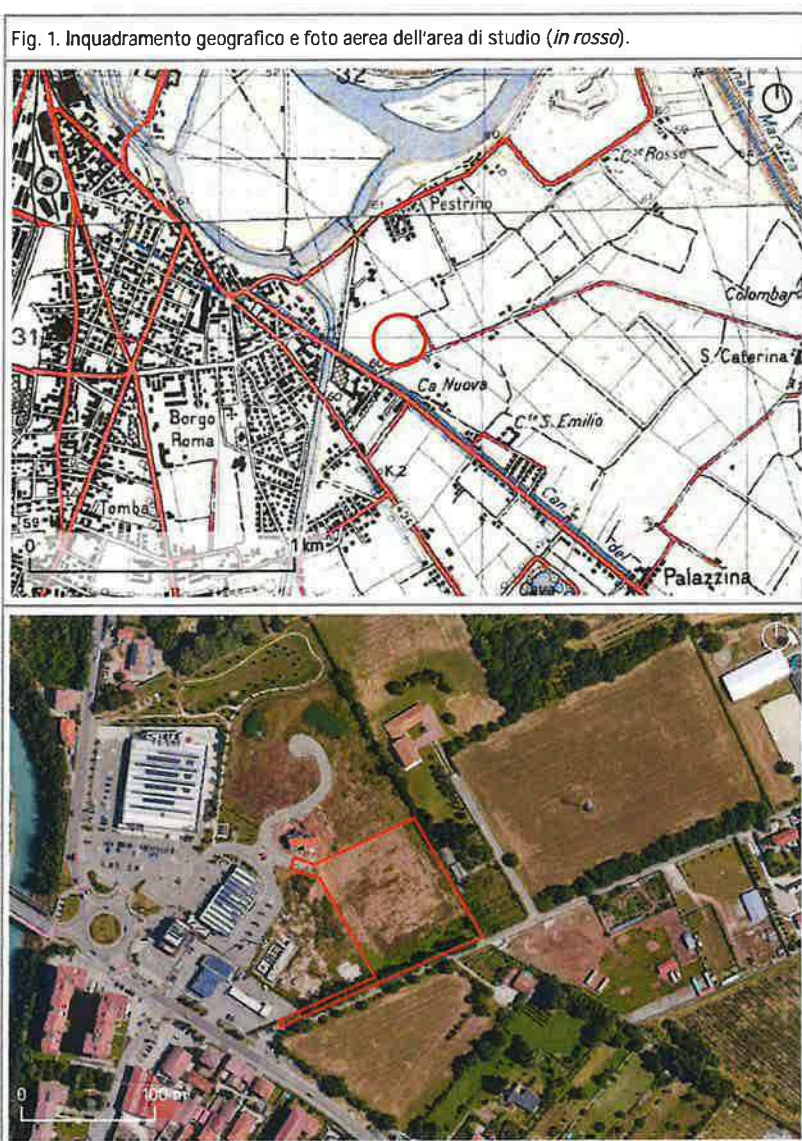
- In base alla nuova classificazione è emerso che n. 148 Comuni assegnati alla zona 2, presentando accelerazione compresa tra 0,150g e 0,175g, non rientravano nell'"Elenco dei Comuni del Veneto a cui applicare le Linee Guida per gli studi di microzonazione sismica" di cui all'Al. B della D.G.R. 1572/2013, e quindi non risultano vincolati alle disposizioni del citato provvedimento. Pertanto, ai sensi della D.G.R. 1381/2021, si è ritenuto opportuno confermare le disposizioni della D.G.R. n. 1572/2013 e successiva DGR 899/2019, chiedendone l'applicazione all'elenco aggiornato dei Comuni inseriti nelle zone sismiche 1 e 2. I medesimi Comuni sono, inoltre, assoggettati alle disposizioni dell'art.89 "Parere sugli strumenti urbanistici" Sezione I "Norme per le costruzioni in zone sismiche" del D.P.R. 380/2001. Infine, si ricorda che il parere dovrà essere ottenuto prima dell'adozione.

In ragione di quanto sopra, il Comune di Verona, rientrante in zona 2 a seguito della D.G.R. 244/2021 e già dotato di Studio di Microzonazione Sismica di Livello 1, ha recentemente provveduto alla realizzazione di uno studio di Microzonazione Sismica con approfondimento ad un Livello 3, attualmente in fase di validazione in Regione.



### 3 INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il sito in esame è ubicato a Sud – Est rispetto il nucleo storico di Verona, dove l'espansione urbanistica della città verso oriente incontra ancora spazi in gran parte a destinazione agricola. Ubicato poco ad Est rispetto al Canale Giuliani, il lotto d'interesse progettuale confina a Sud con Strada Santa Caterina e sui restanti lati con altrui proprietà.

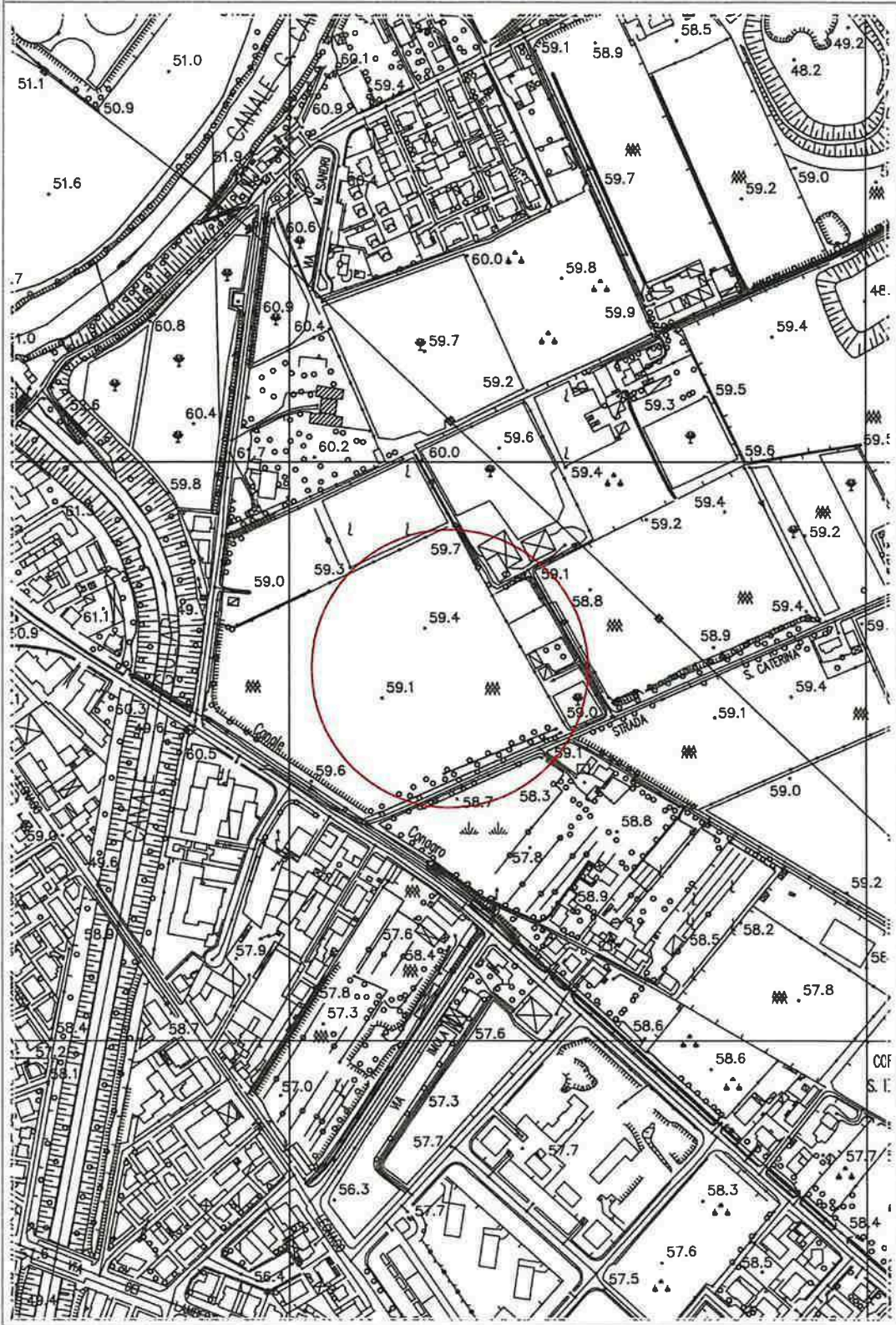


Per quanto riguarda la cartografia generale di riferimento, il territorio considerato ricade nel Foglio 49 III SO tavoletta "San Giovanni Lupatoto" dell'IGM alla scala 1:25.000 e nell'Elemento n. 124133 ("Palazzina") della Carta Tecnica in scala 1:5.000 di cui si allega un estratto in calce al presente elaborato (v. All. 1).



mun

Fig. 2. Corografia in scala 1:5000 della Carta Tecnica della Regione Veneto con indicato *in rosso* il sito di studio.



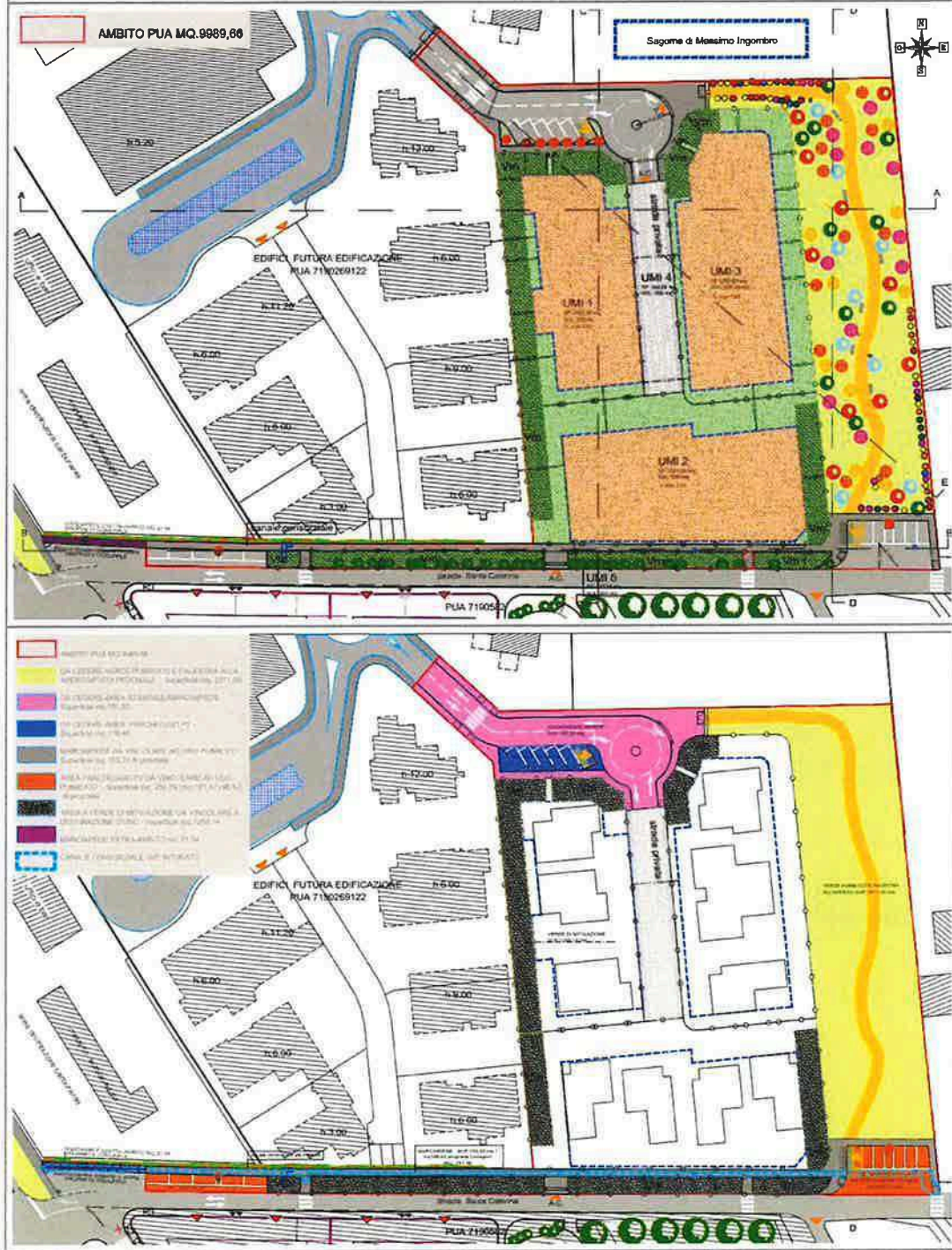
RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo pasquetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56



### 4 DESCRIZIONE PROGETTO

Con riferimento agli elaborati progettuali forniti dall'Arch. Alfredo Pasquetto (v. estratti nelle figure seguenti), il progetto in esame prevede la realizzazione di un Piano Urbanistico Attuativo a destinazione residenziale in corrispondenza di un'area di estensione pari a 9.332,00 m<sup>2</sup> (Superficie territoriale ambito 9.213 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> (ID1)) e ripermimetrata a 9.989,66 m<sup>2</sup>.

Fig. 3. Sotto: estratto fuori scala dalla "Tavola 7.2.1 – Progetto planivolumetrico-generale". In basso: estratto fuori scala dalla "Tavola 7.4 – Cessioni e vincoli".



RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo pasquetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56



Con riferimento agli estratti planimetrici riportati in Fig. 3 alla pagina precedente, l'ambito d'intervento sarà caratterizzato come segue:

- porzione a destinazione privata costituita da n. 05 unità minime d'intervento (U.M.I.) di cui tre a destinazione residenziale (U.M.I. 1 ÷ 3), una quarta (U.M.I. 4) interessata dalla realizzazione della viabilità ad uso privato ed una quinta (U.M.I. 5) legata alla realizzazione di aree verdi, a parcheggio e marciapiede (da vincolare ad uso pubblico) lungo Strada Santa Caterina. Tale ambito prevede l'inserimento di aree verdi private.

U.M.I.	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
1	1.527,00
2	2.075,00
3	1.783,92
4	390,00
5	427,05

- ambiti in cessione sostanzialmente rappresentati da viabilità e parcheggi esterni all'area privata e da un'area a verde con fitness park e pista ciclabile, sviluppata in corrispondenza della porzione orientale dell'ambito d'intervento.

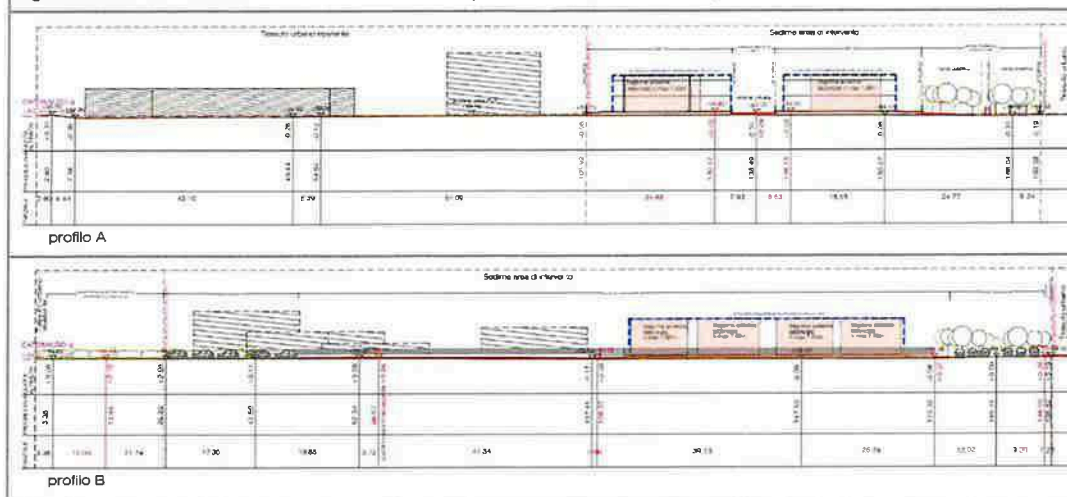
INTERVENTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
verde pubblico	2271,00
strade e marciapiedi	751,35
parcheggio pubblico P2	119,46

- come in parte anticipato in precedenza sono inoltre presenti delle aree intra - ambito da vincolare ad uso pubblico o a destinazione d'uso, nonché un'area extra - ambito a marciapiede di proprietà comunale.

INTERVENTO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )
marciapiede da vincolare ad uso pubblico	163,33
area parcheggio P2 da vincolare ad uso pubblico	259,89
verde di mitigazione da vincolare a destinazione d'uso	1.208,14
marciapiede extra - ambito	31,34

Nella pagina seguente si riportano infine alcune sezioni rappresentative, le cui tracce sono indicate in Fig. 3 alla pagina precedente.

Fig. 4. Estratti fuori scala dalla "Tavola 7.3.1 - Sezioni": profili A (sotto) e B (in basso).



AMBITO PUA  
 EDIFICI ESISTENTI  
 EDIFICI FUTURA EDIFICAZIONE PUA 7190269122  
 SAGOMA IPOTETICA EDIFICIO DI PROGETTO  
 MASSIMO INGOMBRO EDIFICABILE DELLE UMI  
 QUOTA ALTIMETRICA 0.00  
 corrisponde al caposaldo di m. 59.21

Fig. 5. Estratto fuori scala dalla "Tavola 7.3.1 - Sezioni": profili C (sotto), D (in mezzo) ed E (in basso).



AMBITO PUA  
 EDIFICI ESISTENTI  
 EDIFICI FUTURA EDIFICAZIONE PUA 7190269122  
 SAGOMA IPOTETICA EDIFICIO DI PROGETTO  
 MASSIMO INGOMBRO EDIFICABILE DELLE UMI  
 QUOTA ALTIMETRICA 0.00  
 corrisponde al caposaldo di m. 59.21

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
 Documento firmato digitalmente da alfredo pasquetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56



## 5 MODELLO GEOLOGICO DI RIFERIMENTO

Alla luce delle fonti bibliografiche, cartografiche e d'archivio consultate nonché di quanto specificatamente emerso nel corso delle indagini condotte *in situ* (cfr. "Tavola 4.1 – Analisi geo – idrogeologica", novembre 2022), è stato possibile ricostruire il seguente assetto stratigrafico dell'area d'intervento.

UNITÀ GEOLOGICA	SPESSORE	DESCRIZIONE LITOLOGICA
GL	0,5 ÷ 0,7 m	GHIAIA CON LIMO CIOTTOLOSA DEBOLMENTE SABBIOSA di color marrone con rari resti vegetali nella porzione superficiale. Poligenici ed eterogranulari, gli elementi lapidei presentano dimensioni da centimetriche a decimetriche, media sfericità ed elevato arrotondamento. Deposito in giacitura naturale, da poco a mediamente addensato.
Gs	plurimetrico	GHIAIA CON CIOTTOLI SABBIOSA di color nocciola. Poligenici ed eterogranulari, gli elementi lapidei presentano dimensioni da centimetriche a decimetriche, media sfericità ed elevato arrotondamento. Presenti sparsi trovanti pluridecimetrici. Deposito granosostenuto dotato di una certa stratificazione interna, da mediamente a ben addensato.

Con riferimento al modello di cui sopra, si specificano i seguenti aspetti:

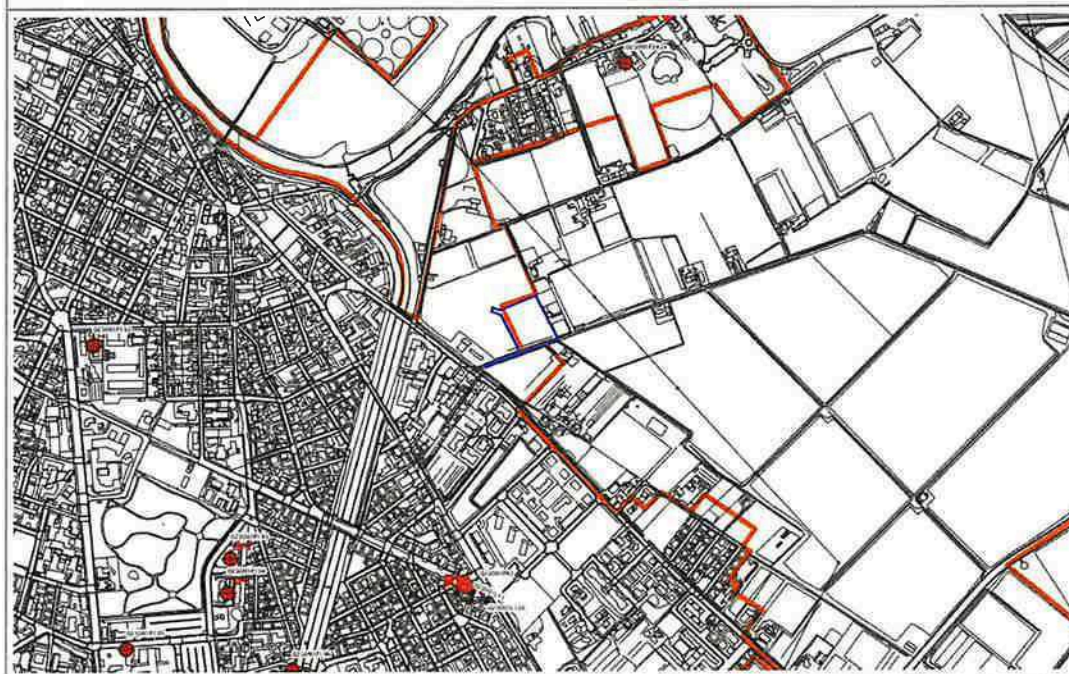
- al di là di modeste differenze locali, l'assetto stratigrafico in corrispondenza del sito di studio risulta caratterizzato da buona continuità laterale; al di sotto di un orizzonte decimetrico rappresentato da ghiaia limosa (unità "GL") da poco a mediamente addensata si rinviene un deposito di spessore plurimetrico costituito da ghiaia con ciottoli sabbiosa (unità "Gs") da mediamente a ben addensata;
- seppur da valutare in ragione delle future specifiche caratteristiche progettuali, è possibile sin d'ora ipotizzare che gli interventi edilizi funzionali allo sviluppo della lottizzazione interesseranno prevalentemente un sedime ascrivibile all'unità "Gs"; non è altresì possibile escludere che quanto necessario alla realizzazione delle OO.UU. vada ad interessare principalmente materiale ascrivibile all'unità "GL";
- l'assetto idrogeologico ricostruito, unitamente ai dati acquisiti in fase d'indagine, permette di attestare la superficie della falda freatica a profondità maggiori di 10 m da p.c.

## 6 UBICAZIONE DELL'AMBITO DEL P.U.A. RISPETTO ALLA CARTOGRAFIA DEGLI STUDI DI MS

### 6.1 studio di microzonazione sismica di livello 1

Già nel 2017 il Comune di Verona si era dotato di "Microzonazione Sismica di Livello 1". Nel seguito si riporta quindi innanzitutto la "Carta delle Indagini" allora redatta, con evidenziata l'ubicazione del sito d'interesse progettuale rispetto a quella delle indagini considerate nell'ambito della stesura dello studio.

Fig. 6. Estratto cartografico fuori scala della "Carta delle Indagini" (TAV. 01 – SE) allegata allo studio di Microzonazione Sismica di Livello 1 con indicato in blu l'ambito del P.U.A.



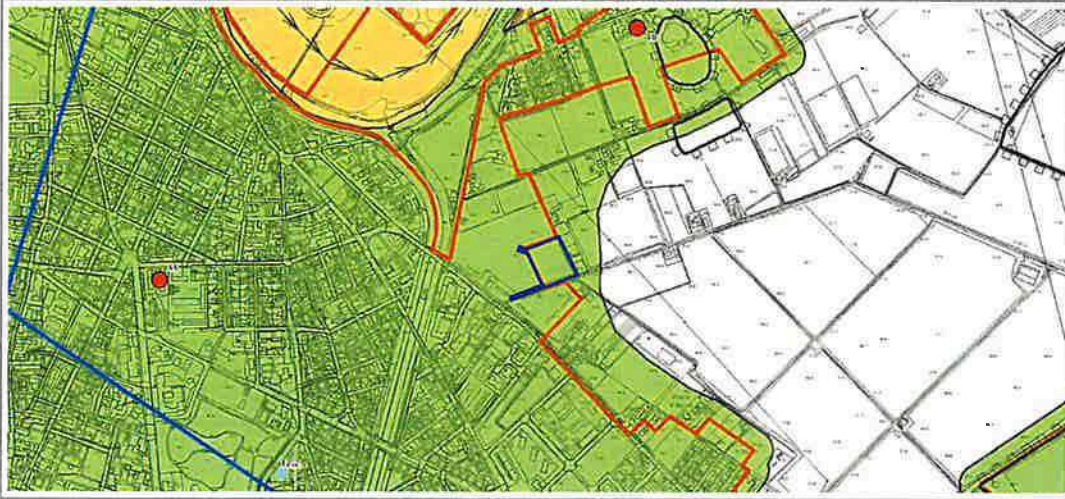
- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Stazione microtremore a stazione singola                         |  | Siti di Importanza Comunitaria (SIC)<br>"Val Galina e Prognò Borago"<br>"Fiume Adige tra Verona est e Legnano"<br>"Fiume Adige tra Belluno Veronese e Verona ovest" |
|  | Pozzo per acqua  |  | Aree Interessate dallo studio di microzonazione sismica<br>(Centri storici, urbanizzazione consolidata e città della trasformazione)                                |
|  | Sondaggio a carotaggio continuo                                  |  | Limiti amministrativi   |
|  | Sondaggio a carotaggio continuo con prova penetrometrica in foro |  |   |
|  | Sondaggio con piezometro   |  |   |
|  | Sondaggio a carotaggio continuo che intercetta il substrato      |  |   |
|  | MASW   |  |   |
|  | REMI   |  |   |

Con riferimento quindi alla "Carta Geologico Tecnica" (v. estratto in Fig. 7 alla pagina seguente), l'ambito del P.U.A. ricade in corrispondenza di sedimenti definiti come "materiali granulari poco addensati dei terrazzi fluviali e fluvio-glaciali a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa". Detto ciò, dall'analisi della "Carta delle Microzone Omogene in Prospettiva Sismica" (v. estratto in Fig. 8 alla pagina seguente) emerge inoltre come l'ambito in esame ricada in una zona stabile suscettibile di amplificazioni locali e nello specifico in zona 5, così descritta:

*"formazione dei depositi fluvio – glaciali dell'antico conoide depositato dall'Adige costituita da materiali ghiaiosi e sabbiosi alternati a livelli sabbiosi e limosi con spessori anche superiori a 100 m. Presenza di numerose cave. Possibili fenomeni di amplificazione litostratigrafica per contrasto di impedenza e morfologica per la presenza di orli di scarpata e di terrazzi fluviali."*

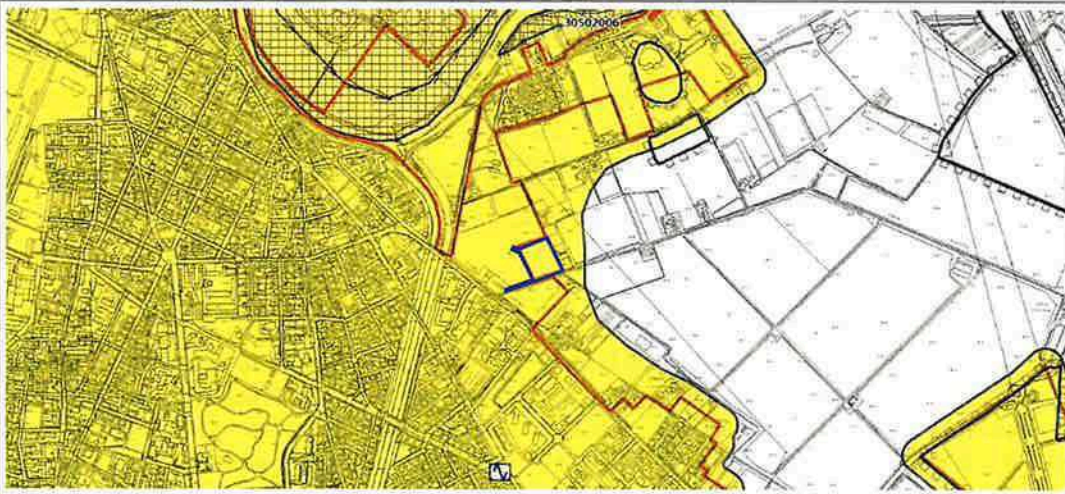


Fig. 7. Estratto dalla "Carta Geologica Tecnica" della Microzonazione Sismica di Livello 1 (TAV. 02 – SE), con indicato in blu l'ambito del PUA.



- GW fg materiali granulari poco addensati dei terrazzi fluviali e fluvio-glaciali a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa
- SM pl materiali sciolti, poco addensati, di deposito recente ed attuale dell'alveo mobile e delle aree di esondazione recente
- pozzo o sondaggio che non ha raggiunto il substrato geologico
- profondità (m) della falda in aree con sabbie e/o ghiaie
- traccia di sezione geologica significativa e rappresentativa del modello del sottosuolo
- aree interessate dalle indagini – studio di microzonazione sismica (centri storici, urbanizzazione consolidata e città della trasformazione)

Fig. 8. Estratto dalla "Carta delle Microzone Omogene in Prospettiva Sismica" della Microzonazione Sismica di Livello 1 (TAV. 03 – SE), con indicato in blu l'ambito del PUA.



- ZONE STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONI LOCALI: Zona 5: formazione dei depositi fluvio – glaciali dell'antico conoide depositato dall'Adige costituita da materiali ghiaiosi e sabbiosi alternati a livelli sabbiosi e limosi con spessori anche superiori a 100 m. Presenza di numerose cave. Possibili fenomeni di amplificazione litostratigrafica per contrasto di impedenza e morfologica per la presenza di orli di scarpata e di terrazzi fluviali.**
- 2005 aree interessate dalle indagini di microzonazione sismica
  - aree interessate dalle indagini di microzonazione sismica

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56



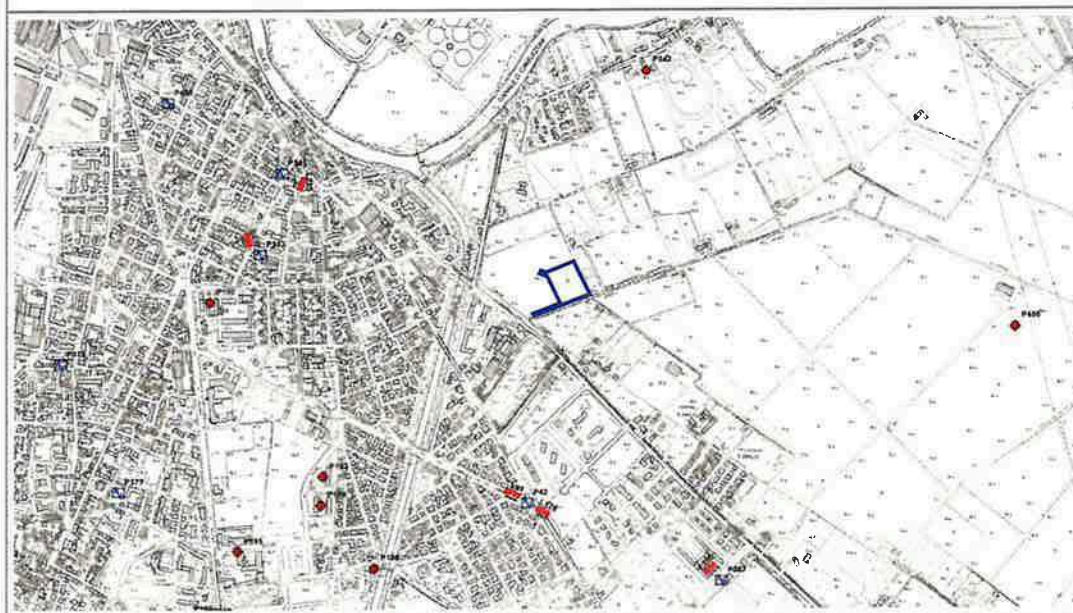
## 6.2 studio di microzonazione sismica di livello 2-3

Come detto nel Cap. 2, il Comune di Verona si è recentemente dotato di un approfondimento di Livello 3, basato:

- sulla rivisitazione del Livello 1 precedentemente condotto variandone localmente i contenuti e adattandolo alle basi informatiche e alle rappresentazioni grafiche degli attuali *standard* nazionali;
- sulla quantificazione degli effetti amplificativi del moto sismico di base tramite la stima del Fattore di Amplificazione, ottenuto tramite modellazioni numeriche avanzate;
- su una valutazione delle potenziali instabilità sismo-inducibili.

Nel seguito si riportano alcuni estratti cartografici prodotti nell'ambito del suddetto studio. In particolar modo nella figura seguente è evidenziata l'ubicazione del sito d'interesse progettuale rispetto a quella delle indagini considerate nel Livello 3.

Fig. 9. Estratto cartografico fuori scala della "Carta delle Indagini\_tav4" allegata allo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 con indicato *in blu* l'ambito del P.U.A.



	Sondaggio a carotaggio continuo		Sondaggio con piezometro
	Sondaggio a carotaggio continuo che intercetta il substrato		Prova sismica in foro tipo Downhole
	Trincea o pozzetto esplorativo		Stratigrafia zona MS (teorica)
	Stazione microtremore a stazione singola		Profilo sismico a rifrazione
	Prova penetrometrica statica con punta meccanica (CPT)		Tomografia elettrica
	Prova penetrometrica dinamica superpesante		Prova REfractionMicrotremors
	Prova penetrometrica dinamica media		MASW
	Pozzo per acqua		



Nella figura seguente si riporta quindi la “Carta Geologico – Tecnica” dalla quale emerge come il sito di studio ricada in corrispondenza di sedimenti definiti come “ghiaie pulite con granulometria ben assortita, miscela di ghiaia e sabbie di deposito fluvio glaciale”.

Fig. 10. Estratto cartografico fuori scala della “Geotec\_tav4 - Carta Geologico - Tecnica” allegata allo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 con indicato in blu l'ambito del P.U.A.



- GWfg** ghiaie pulite con granulometria ben assortita, miscela di ghiaia e sabbie di deposito fluvio glaciale
- SWpl** sabbie pulite e ben assortite, sabbie ghiaiose di piana inondabile
- MLfg** limi inorganici, farina di roccia, sabbie fini limose o argillose, limi argillosi di bassa plasticità di conoide di deposito fluvio glaciale
- Rlzz** Terreni contenenti resti di attività ntropica di altra origine
- asse di paleoalveo
- pozzo o sondaggio che non ha raggiunto il substrato
- ⊕ presenza della falda in aree con sabbie e/o ghiaie geologico

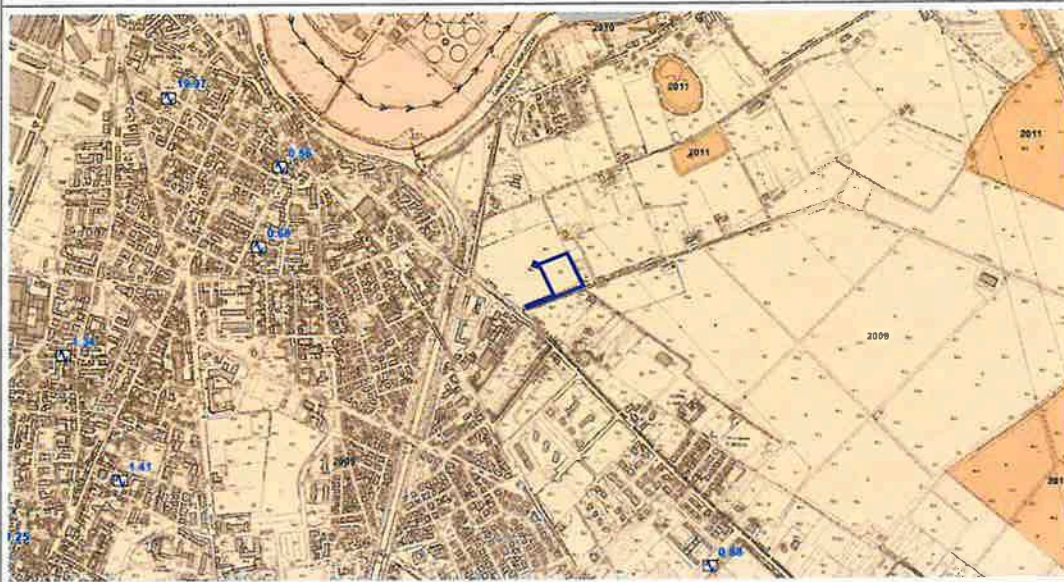
Dall'analisi della Fig. 11 riportata alla pagina seguente e relativa all'estratto dalla “Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica” emerge come il sito di studio ricada in zona 9, così descritta:

*“Zona 9 - GWfg – è formata dalla formazione dei depositi fluvio- glaciali, dell'antico conoide depositato dall'Adige, che costituiscono la maggior parte della pianura veronese, costituito da materiali ghiaiosi e sabbiosi alternati a livelli sabbiosi e limosi con spessori anche superiori a 100 m. Sono presenti diverse cave in ghiaia con fronti (orli di scarpata) piuttosto alti e con pendenze elevate. Non si esclude l'ipotesi di possibili fenomeni di amplificazione litostratigrafica, per contrasti di impedenza, e morfologica, per la presenza di orli di scarpata di cave e di terrazzi fluviali.”*

Per completezza si riportano infine a seguire (v. Fig. 12 a pagina 16) gli estratti cartografici relativi ai fattori di amplificazione elaborati nell'ambito del già citato studio.

RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da alfredo pasqueto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56

Fig. 11. Estratto cartografico fuori scala della "MOPS\_tav4 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica" allegata allo studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 con indicato in blu l'ambito del P.U.A.




- 2009

Zona 9 - GWfg – è formata dalla formazione dei depositi fluvio- glaciali, dell'antico conoide depositato dall'Adige, che costituiscono la maggior parte della pianura veronese, costituito da materiali ghiaiosi e sabbiosi alternati a livelli sabbiosi e limosi con spessori anche superiori a 100 m.

Sono presenti diverse cave in ghiaia con fronti (orli di scarpata) piuttosto alti e con pendenze elevate. Non si esclude l'ipotesi di possibili fenomeni di amplificazione litostratigrafica, per contrasti di impedenza, e morfologica, per la presenza di orli di scarpata di cave e di terrazzi fluviali.
- 2010

Zona 10 - SPfg e SWpi – questa microzona corrisponde alla piana di divagazione del fiume Adige (infatti in essa sono presenti i paleo alvei dell'Adige) che risulta depressa rispetto la pianura circostante, bordata da antichi terrazzi fluviali. La microzona è caratterizzata dalla presenza di sabbie e ghiaie con spessori variabili dai 4 m-5 m fino ai 15 m massimo, che sovrastano i materiali fluvio-glaciali della conoide dell'Adige dati da ghiaie, ghiaie sabbiose, sabbie e argille. Tale microzona è segnalata anche nelle valli Nord Est del territorio comunale in cui è presente anche un'area maggiormente argillosa di origine palustre. Anche in questa zona sono da attendersi possibili fenomeni di amplificazioni litostratigrafiche.

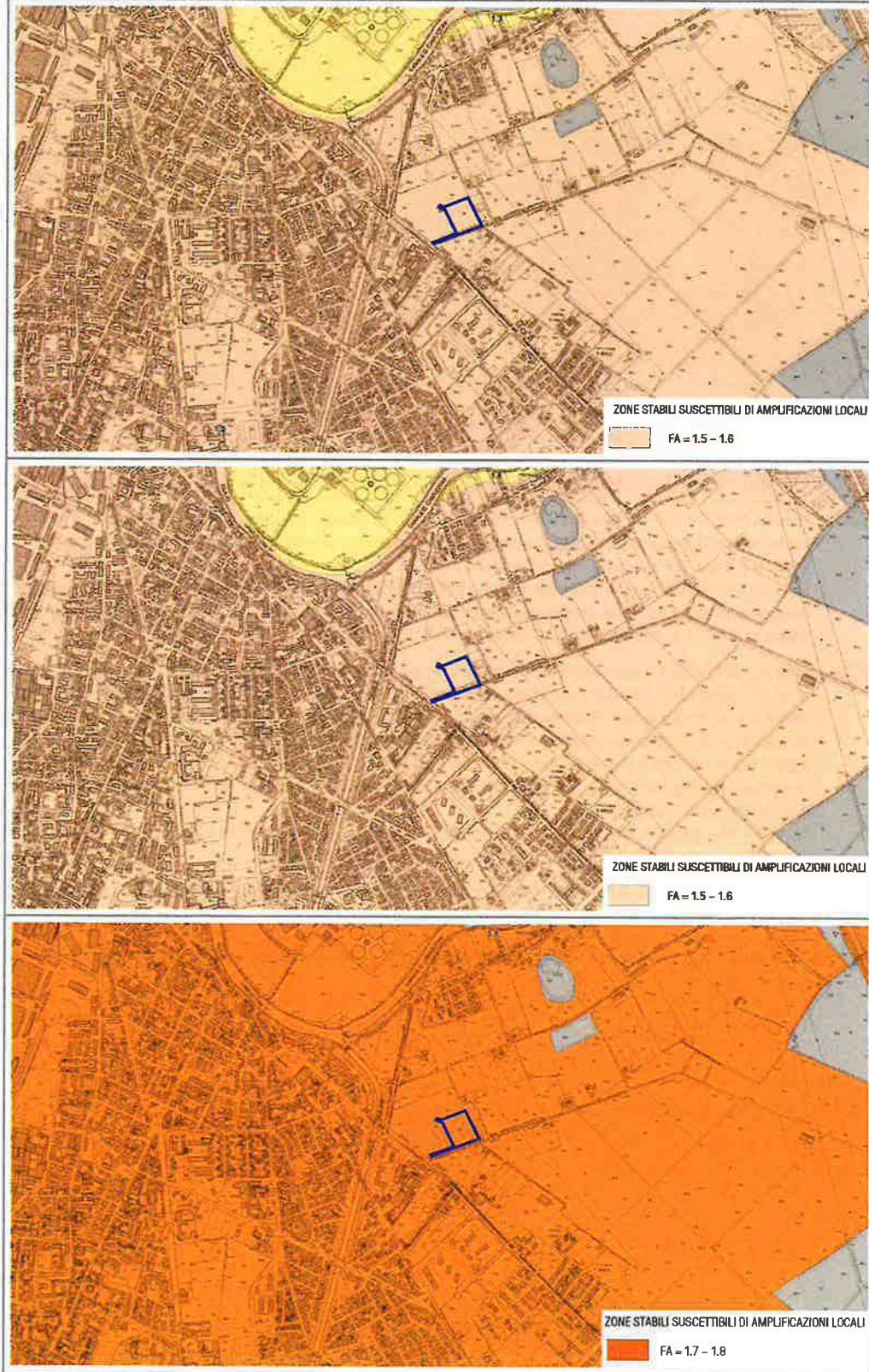
Zona 11 - RI – materiali di riporto di natura antropico relativi a riempimenti di ex cava/discardiche/terrapieni. Gli spessori non sono noti con precisione, ma si ipotizzano maggiori di 5 – 10 m.
- 2011

Zona 11 - RI – materiali di riporto di natura antropico relativi a riempimenti di ex cava/discardiche/terrapieni. Gli spessori non sono noti con precisione, ma si ipotizzano maggiori di 5 – 10 m.
- 

Punto di misura ambientale con indicazione del valore F0 (F0 = 0 significa senza amplificazione per H/V < 2)



Fig. 12. Estratti cartografico fuori scala relativi alle elaborazioni dei fattori di amplificazione (FA) negli intervalli 0,1 – 0. 5 s (sotto), 0.4 – 0.8 s (in mezzo) e 0.7 – 1.1 s (in basso). In blu l'ambito del P.U.A.



RIPRODUZIONE DI ORIGINALE INFORMATICO  
Documento firmato digitalmente da Alfredo Paschetto - Protocollo N° 0473053 del 23/12/2025 10:34:56



## 7 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La presente attestazione è stata redatta nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo a destinazione residenziale di cui alla Scheda Norma n. E4 interessante un'area sita nel quartiere Borgo Roma nel Comune di Verona.

Visto che il Comune di Verona rientra fra i Comuni soggetti alla D.G.R. 1382/2021, lo stesso si è recentemente dotato di uno studio di Microzonazione Sismica di Livello 3 su tutto il territorio urbanizzato e urbanizzabile.

Con il presente documento di attestazione si richiede il rilascio del parere sismico da parte dell'Ente preposto considerando che:

- l'area del PUA rientra interamente in tutti gli elaborati prodotti nella rivisitazione del Livello 1 e nelle nuove cartografie del Livello 3 di Microzonazione Sismica;
- non sussistono criticità sismiche tali da rendere incompatibili gli interventi previsti;
- la zona appartiene ad una MOPS stabile suscettibile di amplificazione sismica locale;
- i fattori di amplificazione calcolati sono  $FA=1.5$  (0.1-0.5s) –  $FA=1.6$  (0.4-0.8s) –  $FA=1.7$  (0.7-1.1s).

Verona, 15 febbraio 2023

Dott. Ing. Paolo Crescini



Dott. Geol. Alberto Cò





Prot. n. 12250

Verona, li 15/09/25

Riferimento:  
Furi geom. Alessio  
Tel. 045-8569-516 Cell. [REDACTED]  
Mail: [alessio.furi@bonificaveronese.it](mailto:alessio.furi@bonificaveronese.it)

Spett.le  
**IMPRENDO BUILDING S.R.L.**  
**RAPP.LEG. VALLE ISOLINA**  
VIA GOLOSINE, 158  
37136 VERONA (VR)

**Oggetto:** AUTORIZZAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DI UNA RECINZIONE IN MURATURA IN DEROGA ALLE DISTANZE DA REGOLAMENTO E PAVIMENTAZIONE SUL SEDIME DEL CANALE DISTRIBUTORE CONSORTILE 26/33G SU AREA PRIVATA IN SERVITU' CONSORZIALE, NELL'AMBITO DEI LAVORI DI REALIZZAZIONE DI UN P.U.A. DENOMINATO "SANTA CATERINA RELATIVO ALLA SCHEDA NORMA "E4-ATO n.5".

**Repertorio: 49351/2025**

Premesso che, con domanda pervenuta in data 11 luglio 2025, prot. n.9600, la ditta di seguito elencata:

Ditta	C.F.	Indirizzo res.	Cap	Comune	Prov.
IMPRENDO BUILDING S.R.L.	04142030230	VIA GOLOSINE, 158	37136	VERONA	VR

Ha richiesto il rilascio della seguente concessione:

**Pratica n. 49351/2025** – RECINZIONE LONGITUDINALE IN MURATURA (recinzione con muretto in cls su proprietà privata a confine con il mappale ACQ e a ridosso della condotta consortile per una lunghezza di circa ml. 60,00 realizzato indicativamente nell'anno 2022 durante la realizzazione del complesso immobiliare "Le Dimore di Santa Caterina" - in Comune di Verona, foglio 334, mappale zona ACQ fronte mappale 295 e 264, canale distributore terziario 26/33G, Bacino Conagro - per un importo annuo di euro 44,99

**Pratica n. 49600/2025** – RECINZIONE LONGITUDINALE IN MURATURA (recinzione con muretto in cls su proprietà privata a confine con il mappale ACQ e a ridosso della condotta consortile per una lunghezza di circa ml. 84,00 - in Comune di Verona, foglio 334, mappale zona ACQ fronte mappale 396 e 399, canale distributore terziario 26/33G, Bacino Conagro - per un importo annuo di euro 62,99

**Pratica n. 49599/2025** – PAVIMENTAZIONE DI VARIO TIPO SU OPERE CONSORTILI (per la realizzazione dei marciapiedi pedonale, aiuola e allargamento stradale per una superficie totale indicativa di circa mq. 800) - in Comune di Verona, foglio 334, mappale zona ACQ sui mappali 85 e 86 in servitù consortile, canale distributore terziario 26/33G, Bacino Conagro - per un importo annuo di euro 119,98

**Totale canone annuo: € 227,96**

Il cui canone annuo, al pagamento del quale è vincolato il godimento della presente concessione, è stato determinato, per l'anno 2025 ed in base al tariffario attualmente in vigore, in € 227,96



- I. Esaminata la richiesta, la relazione tecnica e gli elaborati grafici a firma del tecnico ing. jr. Rino Bertasini;
- II. Preso atto che le spese di istruttoria, pari ad € 100,00, sono state interamente versate con bonifico in data 30 giugno 2025;
- III. Effettuato il sopralluogo da parte dei tecnici consortili;
- IV. Accertata la presenza di una servitù d'acquedotto irriguo e di passo costituita in data 8 agosto 1897 con atto notaio Carlo dott. Niclesola rep.n.1060 a favore del Consorzio sugli attuali mappali 84 e 85, indicativamente dalla strada vicinale Santa Caterina fino al mappale zona ACQ;
- V. Visto l'attuale posizionamento della condotta irrigua interrata (tubazione cls Ø interno 70 realizzata all'incirca nel 2015) sul mappale Zona Acque;
- VI. Visto il Regolamento consorziale delle Utenze Irrigue e Norme di Polizia delle Acque;
- VII. Considerato che la ditta risulta in regola con i pagamenti dei tributi consortili;
- VIII. Viste le disposizioni tecniche del Capo Settore Manutenzioni ed Esercizio - zona Nord;

#### SI CONCEDE

la sanatoria delle opere già eseguite relativamente alla pratica n. 49351/2025 realizzate in assenza di preventiva autorizzazione o concessione, nonché l'autorizzazione all'esecuzione di ulteriori nuove opere, subordinatamente all'accettazione ed osservanza delle condizioni e norme previste dal presente atto, e con l'osservanza del Regolamento Consortile delle Utenze Irrigue e di Polizia delle Acque, delle disposizioni di legge vigenti; fermi restando gli ulteriori adempimenti e formalità eventualmente prescritti, nonché fatta salva la competenza di altri Enti od Organi riguardo al rilascio di licenze o permessi di costruzione ove previsti dalla Legge.

Il Consorzio rimane, inoltre, indenne da ogni e qualsiasi responsabilità in merito all'uso della concessione in oggetto, incombendo questa al concessionario in via esclusiva e senza possibilità di rivalsa.

Il Concessionario si obbliga espressamente a imporre ai suoi aventi causa, il vincolo derivante dal presente atto, rispondendo in caso diverso, di ogni conseguenza nei confronti del Consorzio concedente.

La ditta si impegna a sollevare il Consorzio da ogni responsabilità civile e penale - per danni a persone e/o cose derivanti da infiltrazioni, allagamenti, cedimenti, mancate e/o ritardate irrigazioni ecc. ed a permettere la manutenzione dell'opera irrigua, senza richiesta di alcun indennizzo per eventuali danni alle opere sovrastanti o i fiancheggianti la tubazione stessa e per l'eventuale manomissione delle opere private e dei servizi ricadenti sulla proprietà consortile, sulle aree in servitù e nelle pertinenze idrauliche del canale irriguo in questione.

Le spese tutte inerenti e conseguenti al presente atto sono a totale carico della ditta concessionaria. Si dà atto che il Consorzio provvederà alla riscossione del canone di concessione tramite ruolo esattoriale e che i canoni di concessione sono soggetti a revisione ISTAT annuale o alle eventuali variazioni determinate dall'Assemblea Consortile.

#### CONDIZIONI PARTICOLARI

1. prima dell'utilizzo del sedime per la realizzazione del marciapiede dovranno essere eseguiti, a propria cura, spese e sotto la propria responsabilità, i seguenti lavori sui manufatti esistenti, secondo le modalità di seguito riportate e nel rispetto delle caratteristiche tecniche e dei disegni allegati:
  - demolizione del manufatto esistente e costruzione di n. 1 pozzetto singolo in calcestruzzo armato con resistenza caratteristica  $R_{ck}$  30 N/mm<sup>2</sup> (C 25/30), con luce interna di 1,00 x 1,00 m e spalle da 0,20 m, a perfetta tenuta idraulica (passo d'uomo), completo di piastra di copertura in calcestruzzo armato di tipo carrabile e chiusino in ghisa classe D400 conforme alla norma UNI EN 124;



Comun

- costruzione di n.1 pozzetto singolo in calcestruzzo armato con resistenza caratteristica  $R_{ck}$  30 N/mm<sup>2</sup> (C 25/30), con luce interna di 1,00 x 1,00 m e spalle da 0,20 m, a perfetta tenuta idraulica (passo d'uomo), all'interno del quale dovrà essere installato uno sfiato automatico PN16 DN100 a doppia funzione, tipo CSA "Fox" o Saint Gobain, con corpo in ghisa GS400-15, guarnizioni in EPDM55, bulloneria in acciaio inox, rivestimento interno ed esterno con polveri epossidiche spessore minimo 250 micron, munito di saracinesca in bronzo serie pesante PN20 filettata gas 3" e relativo tronchetto in acciaio rivestito filettato gas 3". Il manufatto dovrà essere completato con piastra di copertura in calcestruzzo armato di tipo carrabile e chiuso in ghisa classe D400 (UNI EN 124) e sarà collocato a metà del tratto della tubazione esistente;
2. gli scavi in fiancheggiamento alla condotta, necessari per la costruzione delle recinzioni in deroga alle distanze previste dal Regolamento consorziale delle Utenze Irrigue e dalle Norme di Polizia delle Acque, o per altre lavorazioni, dovranno essere eseguiti con particolare attenzione al fine di garantire l'integrità strutturale ed idraulica del canale in oggetto;
3. lungo tutta la condotta posta sotto i parcheggi e i marciapiedi dovrà essere realizzato un rinfiacco totale in calcestruzzo con resistenza caratteristica  $R_{ck}$  15 N/mm<sup>2</sup> (C 12/15);
4. che prima dell'inizio dei lavori la ditta IMPRENDO BUILDING S.R.L. o chi per essa, dovrà produrre, a garanzia della corretta esecuzione delle opere, una cauzione infruttifera di € 5.000,00 (euro cinquemila/00), a mezzo di polizza fidejussoria "escutibile a prima richiesta", oppure deposito cauzionale, mediante bonifico bancario a favore del Consorzio di Bonifica Veronese, sul conto corrente avente Codice IBAN IT24C 05034 11751000000230000, aperto presso il tesoriere consortile BANCO BPM Ag. 30 MERCATO VERONA Viale Del Lavoro n° 8. Sia per la fidejussione che per il deposito cauzionale, lo svincolo potrà essere rilasciato dopo due anni dalla realizzazione dell'opera o comunque trascorse n.2 (due) stagioni irrigue;
5. i lavori di demolizione delle tubazioni e dei manufatti esistenti dovranno essere eseguiti, nel rispetto della normativa vigente in materia, fatti salvi eventuali diritti di terzi, autorizzazioni comunali o di altri enti competenti. Il Consorzio resterà sollevato da qualsiasi responsabilità inerente alle operazioni di demolizione;
6. i lavori potranno essere eseguiti nel periodo compreso fra il 15 Ottobre ed il successivo 30 Marzo. La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata mediante l'invio del modulo di "comunicazione inizio-fine lavori" via e-mail o PEC, con un preavviso minimo di 10 (dieci) giorni lavorativi, al fine di consentire una corretta programmazione dei controlli da parte del personale del Consorzio. Eventuali deroghe per la tempistica nell'esecuzione dei lavori dovranno essere concordate direttamente con il Capo Settore Manutenzione – Esercizio;
7. in caso di affidamento dei lavori a terzi, la ditta concessionaria dovrà fornire copia dell'autorizzazione all'impresa esecutrice dei lavori. Tale autorizzazione dovrà essere conservata dalla stessa impresa, anche in copia, nel luogo dei lavori, unitamente alla ricevuta di avvenuta comunicazione di inizio lavori, per essere esibita a richiesta dei funzionari consortili preposti alla vigilanza e controllo;
8. durante l'esecuzione dei lavori dovrà essere consentito l'accesso al cantiere, senza alcuna formalità, al personale del Consorzio, che sarà munito di idoneo tesserino di riconoscimento per essere correttamente identificato. Per eventuali necessità sarà possibile contattare i tecnici esterni incaricati ai seguenti recapiti: De Rossi Giulio 335 1620453 Ferraro Michele 335 1419949;
9. eventuali modifiche alle opere autorizzate, nonché ulteriori lavorazioni che si rendessero necessarie durante l'esecuzione, compresa l'eventuale pavimentazione sull'area del passo carraio, dovranno essere concordati con i tecnici del Consorzio di Bonifica ed eventualmente autorizzati con specifica pratica;





10. in caso di necessità ad eseguire lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria alla condotta irrigua consorziale nel tratto in questione, il Consorzio provvederà ad eseguire il lavoro con semplice avviso alla ditta, senza autorizzazione alcuna. Inoltre, la ditta concessionaria dovrà rimuovere tempestivamente, a propria cura e spese, le opere entro 30 gg dalla richiesta. Al termine dei lavori di manutenzione gli uffici consortili comunicheranno la possibilità di ripristino delle opere con eventuali diverse disposizioni. *Relativamente ad eventuali lavori di manutenzione straordinaria che prevedano la sostituzione delle tubazioni, il consorzio potrà posizionare la nuova condotta a fianco dell'attuale, a una distanza maggiore dalla recinzione, all'interno delle particelle 85 e 86 in servitù consorziale;*

11. lungo il canale irriguo consortile rimane vietata la piantumazione di alberature di qualsiasi specie a distanze inferiori a quelle previste dall'art. 23, comma 1, del *Regolamento consorziale delle Utenze Irrigue e Norme di Polizia delle Acque* (ml. 3,00 per le piante d'alto fusto e le robinie, ml. 2,00 per i peschi, ciliegi, mele ed altre piante da frutto, ml. 1,50 per kiwi e per le piante di medio fusto, ml. 1,50 per le viti e le siepi non di robinie.), misurate orizzontalmente dal ciglio esterno della condotta.

### REGOLAMENTAZIONE DELLE CONCESSIONI PRECARIE

#### Art. 1

Salvo i casi particolari, gli Atti di concessione precaria devono essere sempre intestati alle ditte proprietarie degli immobili in relazione ai quali la concessione precaria viene rilasciata.

#### Art. 2

La Ditta concessionaria dovrà prestarsi, in qualsiasi momento ed a richiesta del Consorzio, alla stipulazione in forma notarile dell'Atto di concessione precaria, agli effetti della trascrizione presso il competente Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari. Nel caso in cui la ditta concessionaria non si prestasse all'adempimento di tale obbligo, la concessione precaria decadrà immediatamente, a tutto rischio e spese della ditta inadempiente.

#### Art. 3

Il canone che viene corrisposto per ogni concessione precaria s'intende riferito all'anno solare. Nel caso in cui il godimento di una nuova concessione inizi durante il corso dell'anno solare, il canone annuale sarà proporzionato all'epoca di inizio della concessione stessa.

#### Art. 4

Nel caso di trapassi nel diritto di proprietà degli immobili in relazione ai quali sia stata rilasciata una concessione precaria, il titolare ha l'obbligo di comunicare formalmente al Consorzio il passaggio, e il subentrante ha l'obbligo di attivarsi per la stipula della concessione precaria a suo nome. L'accoglimento o meno di questa richiesta è sempre a discrezione dell'Amministrazione consorziale.

#### Art. 5

La concessione precaria ha termine o per revoca da parte del Consorzio, o per rinuncia da parte della ditta concessionaria, comunicata al Consorzio tramite richiesta formale.

#### Art. 6

Dato il carattere assolutamente precario delle concessioni, il Consorzio avrà diritto, a suo insindacabile giudizio, di revocarle in qualsiasi momento, senza che le ditte concessionarie possano reclamare indennizzo alcuno e per qualsiasi titolo, nemmeno nel caso in cui il concessionario abbia apportate eventuali migliorie.

#### Art. 7

Il godimento delle concessioni precarie è vincolato al pagamento di un canone, determinato dal Consorzio in relazione alle categorie ed ai tipi delle varie concessioni. Il Consiglio di amministrazione consorziale determina le tariffe-base che serviranno per stabilire il canone annuo da applicare ad ogni singola concessione. Le variazioni alle tariffe e quindi ai canoni, saranno apportate d'ufficio ad a giudizio insindacabile del Consorzio, senza preavviso alle ditte concessionarie.





CONSORZIO  
DI BONIFICA  
VERONESE

Art. 8

Per la riscossione dei canoni saranno emessi i relativi Ruoli. Detti canoni saranno riscossi dall'esattoria consorziale nei modi e con i privilegi in uso per imposte dirette. Il pagamento dei canoni sarà effettuato all'Esattoria consorziale mediante le apposite cartelle emesse per la riscossione dei tributi consortili.

Art. 9

La ditta concessionaria è responsabile verso il Consorzio non solo del pagamento del canone, ma anche dell'esecuzione e dell'osservanza di tutte le norme generali del presente Atto per l'intera durata del godimento della stessa.

Art. 10

Il Consorzio si riserva la facoltà di eseguire lavori, riparazioni, rilievi di qualsiasi specie; di effettuare depositi di terra e di materiale, di costruire opere ed in genere di occupare, modificare od alterare in qualunque momento e modo e per qualsiasi motivo i terreni e le opere cui la concessione precaria si riferisce, escluso, in ogni caso, qualunque compenso od indennizzo per qualsiasi titolo.

Art. 11

I dipendenti e gli incaricati del Consorzio potranno, in qualunque momento, accedere liberamente ai terreni ed alle opere oggetto di concessione precaria.

Art. 12

E' vietata ogni forma di cessione o sub-cessione, anche parziali, a qualsiasi titolo, dell'uso e del godimento delle concessioni precarie.

Art. 13

Per ogni fattispecie non espressamente regolata da questo Atto valgono le prescrizioni del Regolamento delle Utenze Irrigue e Polizia delle Acque del Consorzio di Bonifica Veronese, oltre alle prescrizioni in materia previste dal Codice Civile e dalla normativa di settore.



DIRETTORE GENERALE  
(dott. Luca Antonini)

Il Concessionario dichiara di accettare, ad ogni conseguente effetto, la sopra estesa concessione. Per rendere efficaci gli obblighi di cui al presente provvedimento, copia dello stesso dovrà essere allegata agli atti notarili di eventuali futuri passaggi di proprietà.

A conferma sottoscrive il presente atto, consapevole che l'inosservanza anche di una sola delle sopracitate prescrizioni, ne comporterà la revoca.

Verona, 13/03/2025

IL CONCESSIONARIO

IMPRENDO Building S.r.l.

Copia fotostatica conforme all'originale,  
costituita da n. 24 fogli fin qui.  
Verona, 04/03/2026



IL DIRIGENTE  
Arch. Anna Grazi



ALLEGATO C AL  
N.16763 DI RACCOLTA

### VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA DEI SOCI

L'anno 2026 il mese di marzo, il giorno 3 alle ore 12.00 presso la sede sociale sita in Verona (VR), Via Golosine n. 158, si è riunita l'assemblea dei soci della società a responsabilità limitata "IMPRENDI BUILDING S.R.L."

Ai sensi dello statuto, assume la presidenza l'Amministratore Unico Valle Isolina Valle, la quale su designazione dell'assemblea chiama a fungere da segretario il signor Toffalini Stefano, che accetta.

Il Presidente, constatato che sono presenti tutti i soci ed essa stessa Amministratore Unico, dichiara l'Assemblea validamente costituita, in forma totalitaria, per deliberare sul seguente

ordine del giorno:

- 1) Stipula convenzione urbanistica con il Comune di Verona per Piano Urbanistico Attuativo n. 719 denominato "Santa Caterina" interessante la zona individuata dalla Scheda Norma E4, in Comune di Verona (VR), Via San Giovanni Lupatoto, di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 903/2024 del 17 settembre 2024;

Il Presidente, iniziando la trattazione dell'ordine del giorno, fa presente che si presenta l'opportunità di stipulare con il Comune di Verona la convenzione urbanistica di cui Delibera di Giunta Comunale n. 903/2024 del 17 settembre 2024 sugli immobili siti in Comune di Verona di proprietà sociale distinti nel Catasto Terreni al Foglio 334 con i mappali numeri:

- 391 - di Ha. 0.00.24 - R.D. euro 0,20 - R.A. euro 0,11;
- 392 - di Ha. 0.00.12 - R.D. euro 0,10 - R.A. euro 0,06;
- 393 - di Ha. 0.00.88 - R.D. euro 0,75 - R.A. euro 0,41;
- 394 - di Ha. 0.00.34 - R.D. euro 0,29 - R.A. euro 0,16;
- 395 - di Ha. 0.00.22 - R.D. euro 0,19 - R.A. euro 0,10;
- 396 - di Ha. 0.55.80 - R.D. euro 47,55 - R.A. euro 25,94;
- 397 - di Ha. 0.07.28 - R.D. euro 6,20 - R.A. euro 3,38;
- 398 - di Ha. 0.22.19 - R.D. euro 18,91 - R.A. euro 10,31;
- 399 - di Ha. 0.01.68 - R.D. euro 1,43 - R.A. euro 0,78;
- 402 - di Ha. 0.01.49 - R.D. euro 1,27 - R.A. euro 0,69;
- 403 - di Ha. 0.01.89 - R.D. euro 1,61 - R.A. euro 0,88;
- 185 - di Ha. 0.00.75 - R.D. euro 1,34 - R.A. euro 0,76;
- 190 - di Ha. 0.00.38 - R.D. euro 0,68 - R.A. euro 0,38;
- 203 - di Ha. 0.00.79 - R.D. euro 0,67 - R.A. euro 0,37;
- 207 - di Ha. 0.00.03 - R.D. euro 0,03 - R.A. euro 0,01;



400 - di Ha. 0.01.46 - R.D. euro 1,24 - R.A. euro 0,68;

401 - di Ha. 0.02.14 - R.D. euro 1,82 - R.A. euro 0,99;

e, nell'ambito della suddetta convenzione, cedere gratuitamente al Comune di Verona le aree destinate a STRADE e PARCHEGGIO P2 distinte nel Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri

207 di Ha. 0.00.03

203 di Ha. 0.00.79

190 di Ha. 0.00.38

185 di Ha.0.00.75

392 di Ha. 0.00.12

395 di Ha. 0.00.22

397 di Ha. 0.07.28

A VERDE PUBBLICO ATTREZZATO - con percorso ciclabile

Catasto Terreni - Foglio 334 - mappali numeri

398 di Ha. 0.22.19

394 di Ha. 0.00.34

e costituire vincolo all'uso pubblico, in favore del Comune di Verona, le aree distinte nel Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

STRADA SANTA CATERINA

(compresi marciapiede ed eventuale arredo urbano)

mappale 400 mq. 146 - sup. reale 146 mq

mappale 402 mq. 149 - sup. reale 149 mq

mappale 399 mq. 168 parte - sup. reale 73,91 mq

mappale 401 mq. 214 parte - sup. reale 11,68 mq

mappale 403 mq. 189 parte - sup. reale 38,21 mq

totale strada e marciapiedi sup. reale 418,80 mq

AREA PARCHEGGIO P2

(strada Santa Caterina)

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

mappale 401 parte - sup. reale 130,07 mq

mappale 403 parte - sup. reale 75,03 mq

mappale 399 parte - sup. reale 82,00 mq

TOTALE P2 287,10 mq



## VERDE MITIGAZIONE

(strada Santa Caterina)

Catasto Terreni - foglio 334 - mappali numeri:

mappale 401 parte - sup. reale 72,25 mq

mappale 403 parte - sup. reale 75,76 mq

mappale 399 parte - sup. reale 12,09 mq

Quindi dopo aver illustrato le condizioni dello stipulando atto chiede che l'Assemblea deliberi circa l'autorizzazione al medesimo.

Dopo una breve discussione, all'unanimità, l'assemblea dei soci

delibera

di autorizzare l'Amministratore Unico ad intervenire in nome e per conto della società alla stipula della convenzione suddetta sottoscrivendo il suddetto atto, sopra descritto, con i più ampi poteri in merito, senza eccezioni.

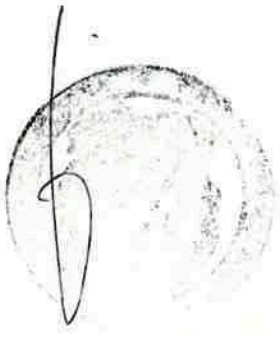
Non essendovi null'altro da deliberare e nessuno richiedendo la parola, il Presidente dichiara sciolta la seduta alle ore 12.30 del che si è redatto il presente verbale che viene sottoscritto dal Presidente e dal Segretario.

IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE



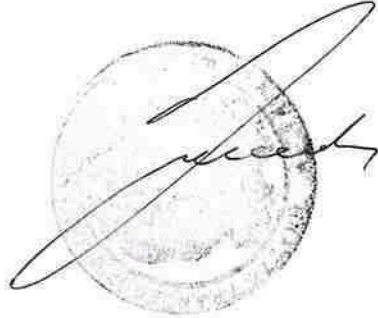


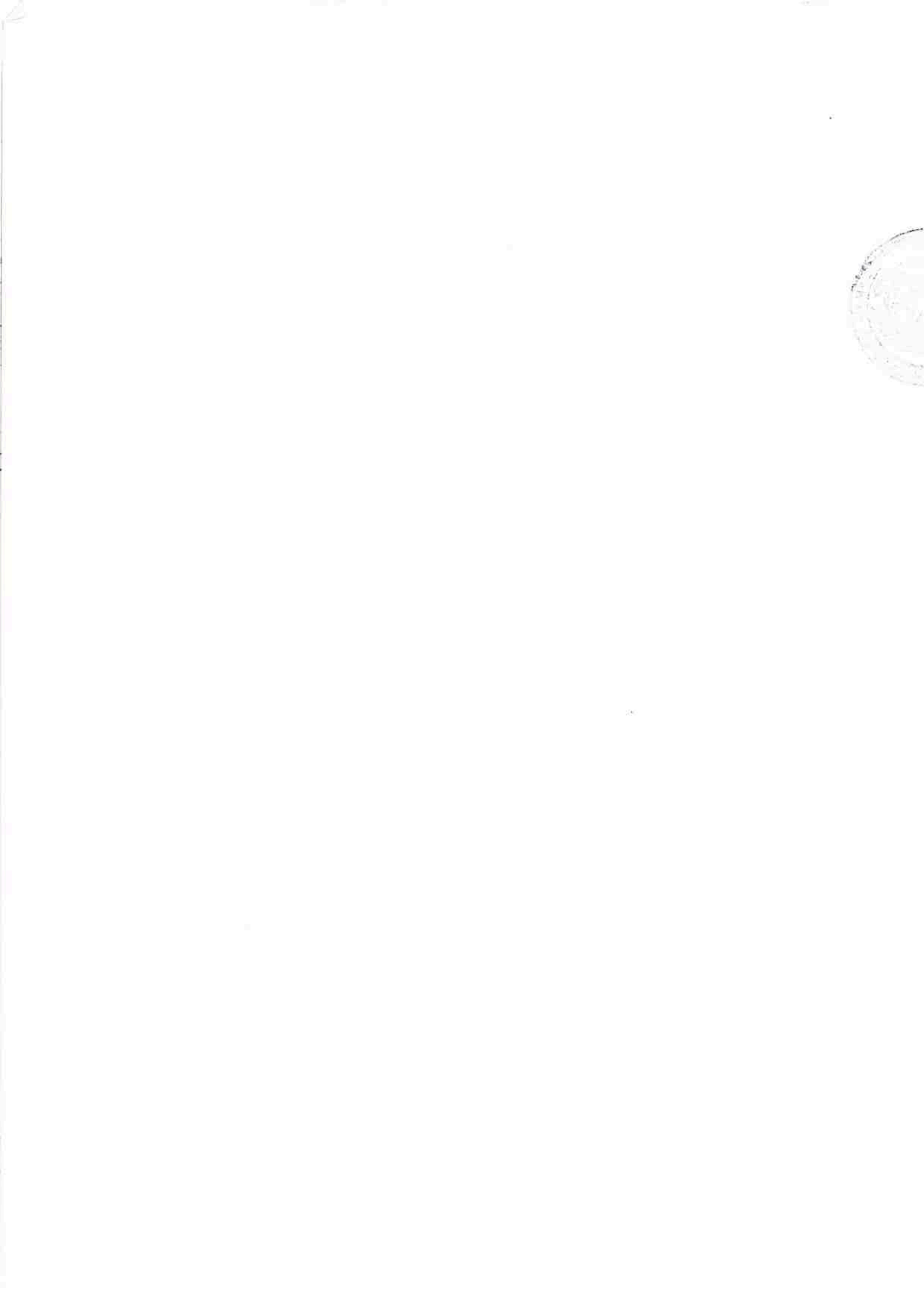
Repertorio n. 32860

Certifico io sottoscritto dottor Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona che la presente copia fotostatica è conforme a quanto contenuto alle pagine 2013/80 - 2013/81 e 2013/82 del Libro Verbali Assemblee dei soci della società "IMPRENDO BUILDING S.R.L." con sede in Verona (VR), Via Golosine n. 158.

Occupi due mezzi fogli.

Verona, Via Albere civico numero dieci, li quattro marzo duemilaventisei.

A circular stamp is partially visible on the left edge of the page. In the center, there is a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Francesco Tinazzo', written over a circular stamp that is mostly obscured by the signature.





Pianificazione Territoriale

Imposta di bollo assolta in modo virtuale  
Giusta Autorizzazione n. 3958/1982  
Agenzia delle Entrate  
Uff Territoriale di Verona 2

Fasc. 06.02 / 677 / 2025

**OGGETTO:** Certificazione urbanistica

Vista l'istanza presentata in data 02.10.2025 P.G. n° 356779  
da IMPRENDO BUILDING S.R.L.

finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380 dell'area individuata nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel Catasto di Verona al NCT foglio 334 mapp. n. 391 – 392 – 393 – 394 – 395 – 396 – 397- 398 – 399 – 400 – 401 – 402 – 403 -----

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata
- Rilevato che , ai sensi dell'art. 03 NTO / PI comma 1 "Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT" e comma 2 "Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"

#### SI CERTIFICA

che nel Piano degli Interventi l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Operativa":

- nella Tavola n.5 – Disciplina Operativa
- nel Repertorio Normativo Sez. 1
- scheda norma n. E4
- norme tecniche operative : da art. 155 a art. 159

che nel Piano degli Interventi l'area individuata nell'allegata planimetria è assoggettata alle prescrizioni, vincoli e direttive dei seguenti articoli normativi della "Disciplina Regolativa":

- nella Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Art. 31. Vincolo sismico classe 2;
- Art. 32. Ambiti d'interesse paesaggistico ambientale del P.A.Q.E.;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- **Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi:**
  - Unità A: vulnerabilità intrinseca alta;

**Comune di Verona**  
Pianificazione Territoriale  
Via Pallone n. 9 – 37121 Verona  
Tel. 045-807 7753  
e-mail – urbanistica@comune.verona.it  
Pec – urbanistica@pec.comune.verona.it  
Partita IVA 00215150236  
Codice Univoco Ufficio – V65U24



## Comune di Verona

- nella Tavola n.2.2 – Unità di Paesaggio
  - Art. 57. Unità di paesaggio:
    - 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige;
- nella Tavola n.3.2 – Rete ecologica – Zonizzazione degli ambiti
  - Temi della rete ecologica:
  - Art. 62. Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana;
- nella Tavola n.4 – Disciplina Regolativa

### **SISTEMA DEI PARCHI E DEL TERRITORIO AGRICOLO**

#### **Territorio agricolo:**

- Art. 142. Sub ambito agricolo di ammortizzazione e transizione;

### **SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici**

- Art. 26. Fasce di rispetto stradale;
- Sede stradale

In data 3 luglio 2025 con D.C.C. n° 32, è stata adottata la variante al PAT denominata VARIANTE DI ADEGUAMENTO AL PTRC E AL PTCP che assoggetta ai seguenti articoli normativi l'area in oggetto:

#### Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- Art. 8. Vincolo Sismico
- Art. 9. Ambiti di interesse paesaggistico ambientale - PAQE
- Art. 26. Aeroporti - Fasce di rispetto

#### Tavola n.3 – Carta delle Fragilità

- Art. 37. Compatibilità geologica - Area Idonea
- Art. 38. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - UNITA A: alta di pianura e fondovalle
- Art. 39 bis. Fascia di ricarica degli acquiferi

#### Tavola n.4 – Carta delle Trasformabilità

- Art. 66. Infrastruttura della mobilità: Viabilità di progetto di scala urbana e territoriale - Viabilità

Per le prescrizioni e vincoli si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 Legge Regione Veneto 23.04.2004 n. 11.

#### **Comune di Verona**

Pianificazione Territoriale

Via Pallone n. 9 – 37121 Verona

Tel. 045-807 7753

e-mail – urbanistica@comune.verona.it

Pec – urbanistica@pec.comune.verona.it

Partita IVA 00215150236

Codice Univoco Ufficio – V65U24

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: *57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.*

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15)

Verona 13.10.2025

**Il Funzionario Delegato**

Dott. Ernesto Caneva

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

**Comune di Verona**

Pianificazione Territoriale

Via Pallone n. 9 – 37121 Verona

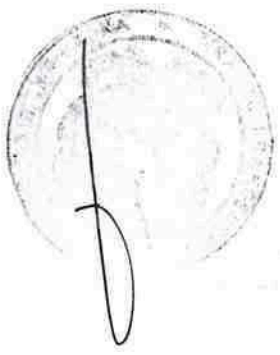
Tel. 045-807 7753

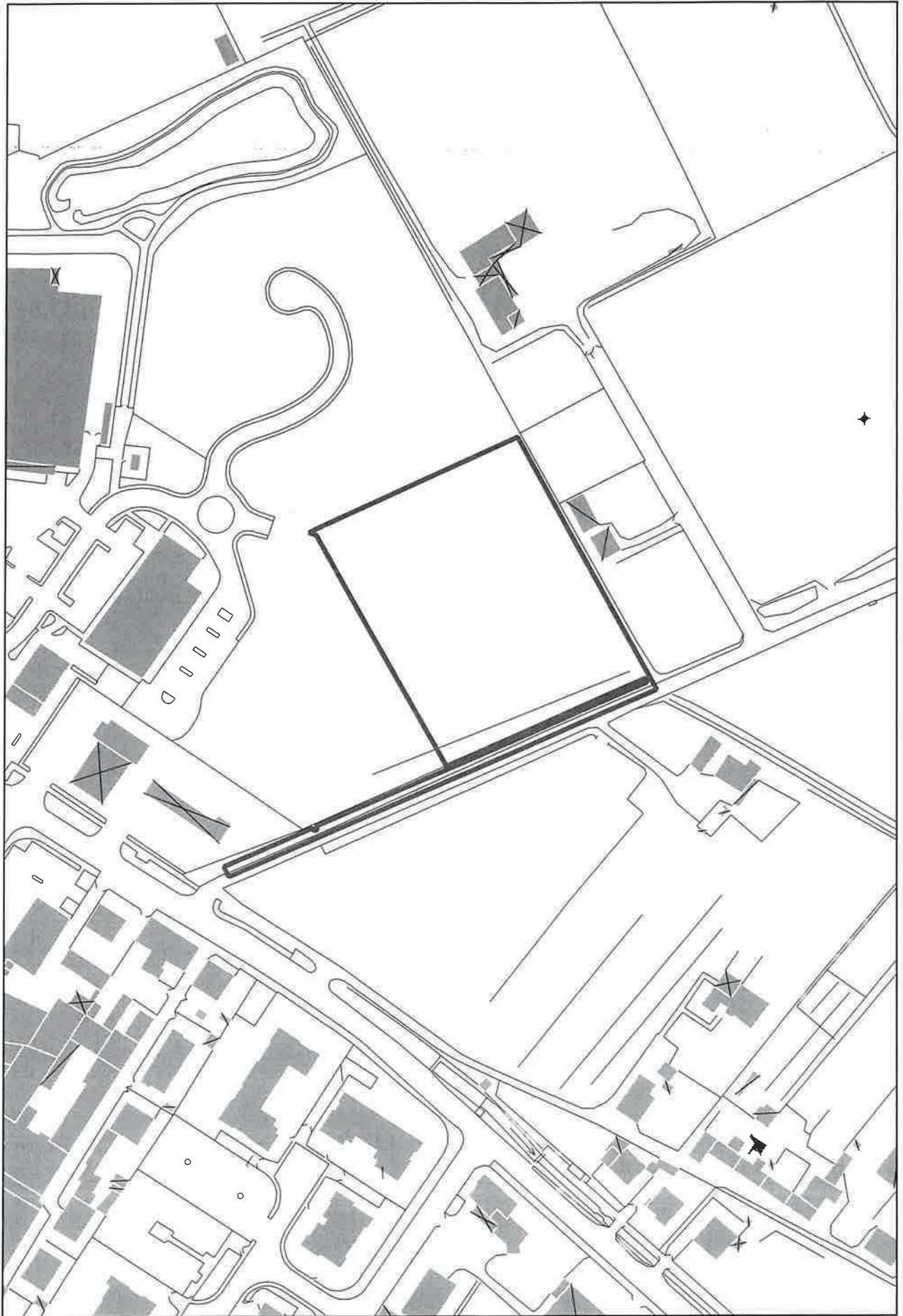
e-mail – [urbanistica@comune.verona.it](mailto:urbanistica@comune.verona.it)

Pec – [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)

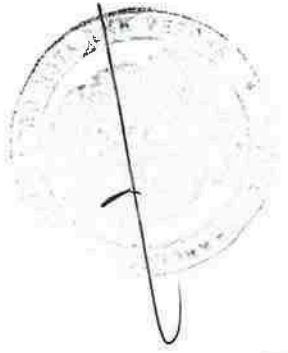
Partita IVA 00215150236

Codice Univoco Ufficio – V65U24





scala 1:2000



Repertorio n. 32857

Certifico io sottoscritto Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che il presente documento, composto di tre mezzi fogli, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta in data 13 ottobre 2025 alle ore 12.55.19 e alle ore 12.55.20 con firma digitale rilasciata a ERNESTO CANEVA, il cui certificato (numero di serie 24 aa a7 05 f7 4e 43 df) è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni di certificatore, da ARUBAPEC S.P.A. in veste di Autorità di Certificazione della firma digitale, e verificata positivamente con il programma eSign in data 3 marzo 2026 alle ore 15.18.59 e alle ore 15.19.25. (CRL n. 85233 in data 3 marzo 2026 alle ore 14.49.25).

Verona, Via Albere civico numero dieci, lì tre marzo duemilaventisei.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ernesto Caneva", is written over a faint circular stamp. The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.





Pianificazione Territoriale

Imposta di bollo assolta in modo virtuale  
Giusta Autorizzazione n. 3958/1982  
Agenzia delle Entrate  
Uff Territoriale di Verona 2

Fasc. 06.02 / 152 / 2026

**OGGETTO:** Certificazione urbanistica

Vista l'istanza presentata in data 03.03.2026 P.G. n° 84998  
da Valle Isolina Legale rappresentante IMPRENDO BUILDING SRL  
finalizzata ad ottenere la certificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 6.6.2001 n. 380  
dell'area individuata nell'allegata planimetria e che il richiedente dichiara censita nel Catasto di  
Verona al NCT foglio 334 mapp. n. 185 - 190 - 203 - 207 -----

- Viste le previsioni urbanistiche vigenti, riguardanti l'area interessata
- Rilevato che , ai sensi dell'art. 03 NTO / PI comma 1 "Il PI, nella diversa articolazione regolativa, operativa e programmatica, attua le direttive, le prescrizioni ed i vincoli del PAT" e comma 2 "Per effetto di quanto previsto dal comma 1, anche con riferimento all'art. 21 nonies della legge 241/1990, il PI costituisce l'unico quadro di riferimento operativo per il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica e per l'accertamento di conformità degli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale"

**SI CERTIFICA**

Che le aree indicate nell'allegata planimetria ricadono nella disciplina del PUA n° 719 0269 122 denominato "Palazzina" Approvato con Delibera nr 245 del 06/08/2013 Pubblicazione del 20/08/2013 Esecutiva dal 30/08/2013, convenzionato con atto notaio De Micheli Emanuele rep. n° 9900, raccolta n° 7237 del 29/10/2013, variante con Delibera n. 297 del 02.10.2017, esecutiva dal 29/10/2017 convenzionato con atto notaio De Micheli Emanuele del 01.02.2018 rep. n. 24836 rac. n. 18455, ai sensi dell'art. 181 comma 3 NTO/PI:

*Fermi i casi di decadenza di cui al precedente comma 1, gli Accordi di Programma ed i PUA rappresentati nella tavola 4 del PI regolativo:*

*a) conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate o sono prorogati da leggi speciali; i progetti edilizi che attuano PUA approvati con la disciplina di PI fino alla variante n. 23 continuano a prevedere la conversione della volumetria edificabile in SUL secondo la tabella di conversione dell'art. 184.*

*b) rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti, le prescrizioni urbanistico edilizie, gli standards, gli indici stereometrici e le eventuali clausole pattizie stabilite nell'accordo e/o nella convenzione o nel piano;*

*c) La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici in progetto siano serviti dalle opere di urbanizzazione convenzionate regolarmente collaudate o dotate di certificato di regolare esecuzione, o di autorizzazione all'esercizio da parte dei soggetti gestori.*

**Comune di Verona**  
Pianificazione Territoriale  
Via Pallone n. 9 - 37121 Verona  
Tel. 045-807 7753  
e-mail - urbanistica@comune.verona.it  
Pec - urbanistica@pec.comune.verona.it  
Partita IVA 00215150236  
Codice Univoco Ufficio - V65U24



*d) decorso il termine stabilito per l'esecuzione di cui al precedente punto a), fermi restando i precedenti punti b) e c), gli stessi diventano inefficaci per le parti non attuate;*

*e) entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione, sempre che le previsioni di trasformabilità siano confermate dal PI vigente a quella data, è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata;*

*f) prima della scadenza, il Comune può prorogarne la validità per un periodo non superiore a cinque anni;*

*g) possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a);*

*h) Per i PIRUEA approvati anteriormente al P.I. vigente è ammessa la variazione del progetto planivolumetrico mediante una Variante al PUA senza che questo costituisca variante al P.I., purché non siano ridotti gli spazi pubblici e di uso pubblico, e nel rispetto delle destinazioni d'uso, del volume e della SLP, nonché dell'altezza massima e del numero massimo di piani massimi previsti per l'edificio più alto.*

Per effetto di quanto disposto dagli artt. 25 e 26 delle NTO/PI la rappresentazione dei vincoli e fasce di rispetto, sotto i profili localizzativo e dimensionale, hanno esclusivamente carattere ricognitivo; si richiamano in particolare le limitazioni alla trasformabilità derivanti dall'applicazione dei seguenti articoli: 57, tutela del paesaggio e 58, rete ecologica.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data del suo rilascio, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 comma 1-bis Legge 69/2009 e s.m.i. gli elaborati tecnici del PI ed eventuali varianti sono integralmente pubblicati nel Sito Informatico del Comune di Verona e liberamente consultabili.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi. (L. 183/2011 art. 15)

Verona 03.03.2026

**Il Funzionario Delegato**

**Dott. Ernesto Caneva**

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

**Comune di Verona**

Pianificazione Territoriale

Via Pallone n. 9 – 37121 Verona

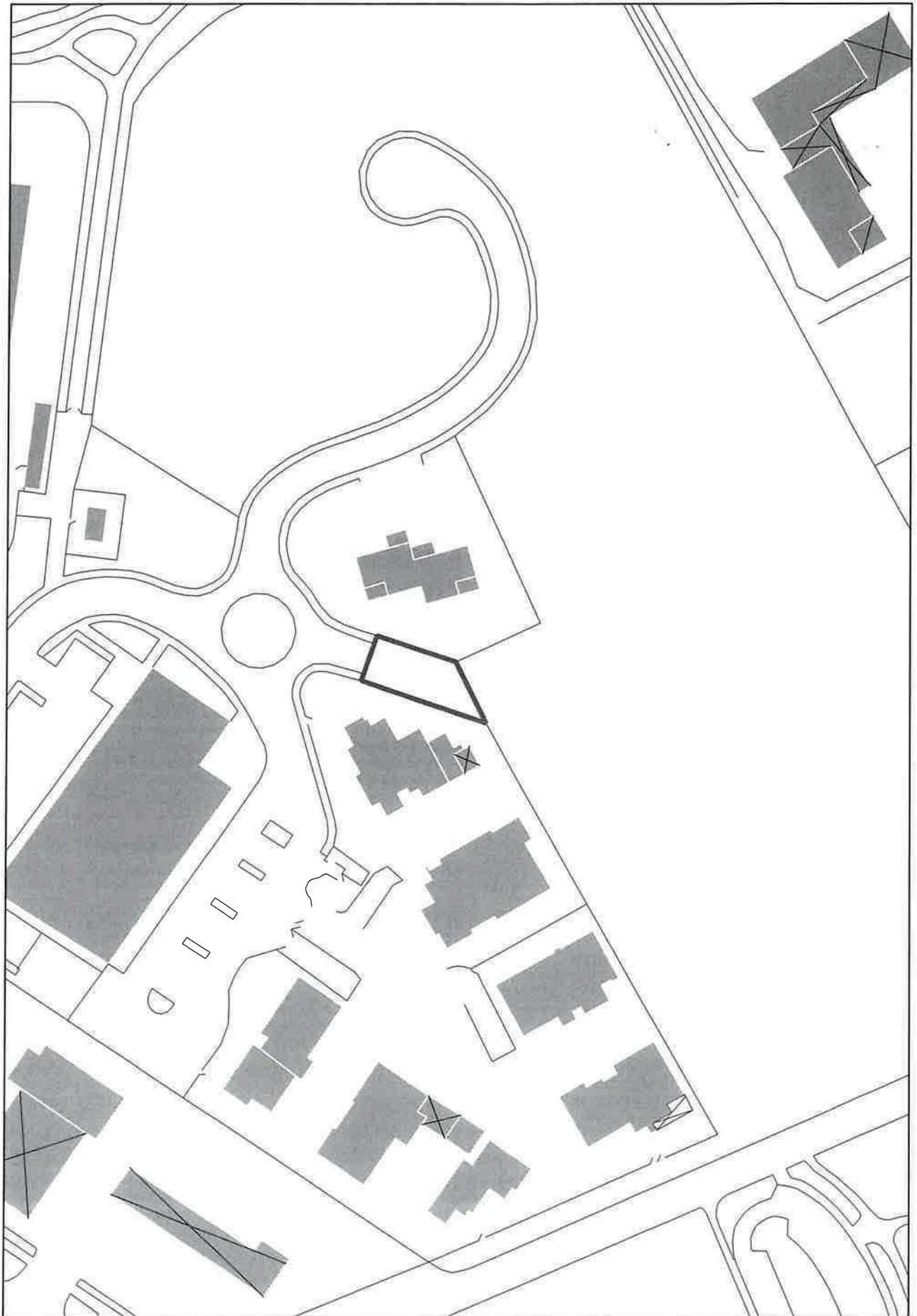
Tel. 045-807 7753

e-mail – urbanistica@comune.verona.it

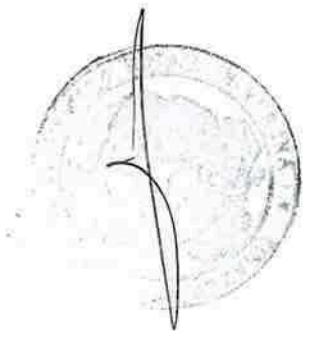
Pec – urbanistica@pec.comune.verona.it

Partita IVA 00215150236

Codice Univoco Ufficio – V65U24



scala 1:1000

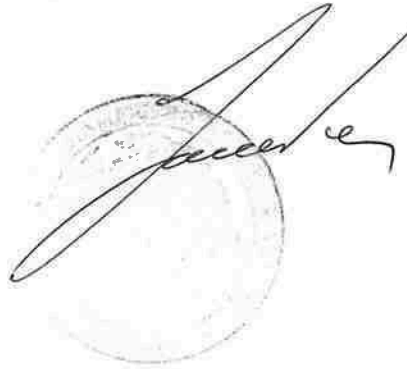


Repertorio n. 32856

Certifico io sottoscritto Francesco Tinazzo, Notaio in Verona, iscritto al Collegio Notarile di Verona, che il presente documento, composto di due mezzi fogli, è conforme all'originale informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta in data 3 marzo 2026 alle ore 12.01.53 e alle ore 12.01.55 con firma digitale rilasciata a ERNESTO CANEVA, il cui certificato (numero di serie 24 aa a7 05 f7 4e 43 df) è stato rilasciato, per l'esercizio delle sue funzioni di certificatore, da ARUBAPEC S.P.A. in veste di Autorità di Certificazione della firma digitale, e verificata positivamente con il programma eSign in data 3 marzo 2026 alle ore 15.17.34 e alle ore 15.18.05. (CRL n. 85233 in data 3 marzo 2026 alle ore 14.49.25).

Verona, Via Albere civico numero dieci, lì tre marzo duemilaventisei.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ernesto Caneva", is written over a circular, faint stamp. The signature is slanted and extends across the top and right sides of the stamp.



### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 10249  
Protocollo di richiesta VR 60024/1 del 2026

Il Conservatore  
Conservatore REITANO SALVATORE

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	32861/16763
Data	04/03/2026	Codice fiscale	
Notaio	TINAZZO FRANCESCO		
Sede	VERONA (VR)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD			
Catasto	TERRENI				
Foglio	334 Particella	391	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	24 centiare	
Immobile n. 2					
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD			

## Nota di trascrizione

Direzione Provinciale di VERONA

Registro generale n. 11314

Ufficio provinciale - Territorio

Registro particolare n. 8364

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Presentazione n. 328 del 24/03/2026

UTC: 2026-03-24T09:55:51.255504+01:00

Pag. 2 - segue

Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	392	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	12 centiare
Immobile n.	3			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	393	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	88 centiare
Immobile n.	4			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	394	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	34 centiare
Immobile n.	5			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	395	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	22 centiare
Immobile n.	6			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	396	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	55 are 80 centiare
Immobile n.	7			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	397	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	7 are 28 centiare
Immobile n.	8			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	398	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	22 are 19 centiare
Immobile n.	9			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	399	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 68 centiare
Immobile n.	10			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	402	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 49 centiare
Immobile n.	11			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	403	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 89 centiare
Immobile n.	12			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	185	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	75 centiare

Direzione Provinciale di VERONA

Registro generale n. 11314

Ufficio provinciale - Territorio

Registro particolare n. 8364

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Presentazione n. 328 del 24/03/2026

UTC: 2026-03-24T09:55:51.255504+01:00

Pag. 3 - Fine

**Immobile n. 13**

Comune L781 B - VERONA (VR) VERONA SUD  
Catasto TERRENI  
Foglio 334 Particella 190 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 38 centiare

**Immobile n. 14**

Comune L781 B - VERONA (VR) VERONA SUD  
Catasto TERRENI  
Foglio 334 Particella 203 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 79 centiare

**Immobile n. 15**

Comune L781 B - VERONA (VR) VERONA SUD  
Catasto TERRENI  
Foglio 334 Particella 207 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 3 centiare

**Immobile n. 16**

Comune L781 B - VERONA (VR) VERONA SUD  
Catasto TERRENI  
Foglio 334 Particella 400 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 1 are 46 centiare

**Immobile n. 17**

Comune L781 B - VERONA (VR) VERONA SUD  
Catasto TERRENI  
Foglio 334 Particella 401 Subalterno -  
Natura T - TERRENO Consistenza 2 are 14 centiare

---

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERONA  
Sede VERONA (VR)  
Codice fiscale 00215150236  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale IMPRENDO BUILDING S.R.L.  
Sede VERONA (VR)  
Codice fiscale 04142030230  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUADRO A: TRATTASI DELLA CONVENZIONE URBANISTICA DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA COMUNALE N. 903/2024 DEL 17 SETTEMBRE 2024, RELATIVA AL PUA N. 719\_E4 DENOMINATO SANTA CATERINA

## Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 90,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	-	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 90,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 10249  
Protocollo di richiesta VR 60024/2 del 2026

Il Conservatore  
Conservatore REITANO SALVATORE

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	32861/16763
Data	04/03/2026	Codice fiscale	
Notaio	TINAZZO FRANCESCO		
Sede	VERONA (VR)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	108 CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
Voltura catastale automatica	SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD			
Catasto	TERRENI				
Foglio	334 Particella	392	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	12 centiare	
Immobile n. 2					
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD			

## Nota di trascrizione

Direzione Provinciale di VERONA

Registro generale n. 11315

Ufficio provinciale - Territorio

Registro particolare n. 8365

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Presentazione n. 329 del 24/03/2026

UTC: 2026-03-24T09:55:51.255504+01:00

Pag. 2 - segue

Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	394	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	34 centiare
Immobile n.	3			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	395	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	22 centiare
Immobile n.	4			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	397	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	7 are 28 centiare
Immobile n.	5			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	398	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	22 are 19 centiare
Immobile n.	6			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	185	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	75 centiare
Immobile n.	7			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	190	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	38 centiare
Immobile n.	8			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	203	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	79 centiare
Immobile n.	9			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	207	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	3 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERONA  
 Sede VERONA (VR)  
 Codice fiscale 00215150236  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

### Contro

Direzione Provinciale di VERONA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 11315  
Registro particolare n. 8365  
Presentazione n. 329 del 24/03/2026

UTC: 2026-03-24T09:55:51.255504+01:00

Pag. 3 - Fine

---

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Denominazione o ragione sociale IMPRENDO BUILDING S.R.L.  
Sede VERONA (VR)  
Codice fiscale 04142030230  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

## Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 10249  
Protocollo di richiesta VR 60024/3 del 2026

Il Conservatore  
Conservatore REITANO SALVATORE

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	32861/16763
Data	04/03/2026	Codice fiscale	
Notaio	TINAZZO FRANCESCO		
Sede	VERONA (VR)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	127 COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Voltura catastale automatica	NO

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD			
Catasto	TERRENI				
Foglio	334 Particella	399	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 68 centiare	
Immobile n. 2					
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD			

## Nota di trascrizione

Direzione Provinciale di VERONA

Registro generale n. 11316

Ufficio provinciale - Territorio

Registro particolare n. 8366

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Presentazione n. 330 del 24/03/2026

UTC: 2026-03-24T09:55:51.255504+01:00

Pag. 2 - segue

Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	402	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 49 centiare
Immobile n.	3			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	403	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 89 centiare
Immobile n.	4			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	400	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	1 are 46 centiare
Immobile n.	5			
Comune	L781 B - VERONA (VR)	VERONA SUD		
Catasto	TERRENI			
Foglio	334 Particella	401	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	2 are 14 centiare

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
 Denominazione o ragione sociale COMUNE DI VERONA  
 Sede VERONA (VR)  
 Codice fiscale 00215150236  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
 Denominazione o ragione sociale IMPRENDO BUILDING S.R.L.  
 Sede VERONA (VR)  
 Codice fiscale 04142030230  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

## Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

QUADRO A: IN ESECUZIONE DELLA CONVENZIONE URBANSTICA CHE SI TRASCRIVE AI PRECEDENTI NUMERI DI RG E DI RP, LA SOCIETA' "IMPRENDO BUILDING S.R.L.", COSTITUISCE VINCOLO ALL'USO PUBBLICO, IN FAVORE DEL COMUNE DI VERONA, SULLE SEGUENTI AREE: CATASTO TERRENI - FOGLIO 334 - MAPPALI NUMERI: STRADA SANTA CATERINA (COMPRESI MARCIAPIEDE ED EVENTUALE ARREDO URBANO) MAPPALE 400 MQ. 146 - SUP. REALE 146 MQ MAPPALE 402 MQ. 149 - SUP. REALE 149 MQ MAPPALE 399 MQ. 168 PARTE - SUP. REALE 73,91 MQ MAPPALE 401 MQ. 214 PARTE - SUP. REALE 11,68 MQ MAPPALE 403 MQ. 189 PARTE - SUP. REALE 38,21 MQ TOTALE STRADA E MARCIAPIEDI SUP. REALE 418,80 MQ AREA PARCHEGGIO P2 (STRADA SANTA CATERINA) CATASTO TERRENI - FOGLIO 334 - MAPPALI NUMERI: MAPPALE 401 PARTE - SUP. REALE 130,07 MQ MAPPALE 403 PARTE - SUP. REALE 75,03 MQ MAPPALE 399 PARTE - SUP. REALE 82,00 MQ TOTALE P2 287,10 MQ VERDE MITIGAZIONE (STRADA

Direzione Provinciale di VERONA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 11316

Registro particolare n. 8366

Presentazione n. 330 del 24/03/2026

UTC: 2026-03-24T09:55:51.255504+01:00

Pag. 3 - Fine

---

SANTA CATERINA) CATASTO TERRENI - FOGLIO 334 - MAPPALI NUMERI: MAPPALE 401 PARTE - SUP.  
REALE 72,25 MQ MAPPALE 403 PARTE - SUP. REALE 75,76 MQ MAPPALE 399 PARTE - SUP. REALE 12,09 MQ  
TOTALE SUP. CATASTALE 866,00 MQ. TOT. SUP. REALE 866,00 MQ OGGETTO DI FRAZIONAMENTO N.  
2025/212147 DEL 04 AGOSTO 2025.