

**Dott. LUCA PAOLUCCI**  
**NOTAIO**

37060 SONA (VR) - Via Regina della Pace n.5  
Tel. 045.6081944 - Fax 045.6081922 - Email: studio@notaipaolucci.it

Repertorio n. 47512

Raccolta n. 37519

CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART. 19 - COMMA 1 - DELLA LEGGE

REGIONALE N. 11 DEL 23 APRILE 2004

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno cinque del mese di maggio

05 maggio 2021

In Sona (VR), nel mio studio in Via Regina della Pace n. 5.

Avanti a me dottor Paolucci Luca notaio residente in Sona (VR), iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Verona, sono comparsi i signori:

BOSIO MARCO, nato a Verona il 16 ottobre 1957,

domiciliato per la carica assunta presso la sede municipale del Comune di Sona (VR), Piazza Roma n. 1, il quale interviene alla stipula del presente atto in nome e per conto del "COMUNE DI SONA" con sede in Sona (VR) Piazza Roma n.1, Codice Fiscale 00500760236 e Partita I.V.A. 00500760236,

quale responsabile del Settore Gestione del Territorio - Urbanistica, a ciò autorizzato in virtù dell'art. 48 comma 2 dello Statuto comunale nonché del decreto sindacale n. 7 del 27/01/2020, d'ora in poi indicato anche "Comune";

FALZI ANDREA, nato a Verona il primo febbraio 1980

il quale interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico, domiciliato per la carica come infra, della società

"FESTARA SRL", con sede a San Bonifacio (VR), Via Crosaron 18/c, con capitale sociale di Euro 62.000, i.v., iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero 04574440238 ed iscritta al R.E.A. di Verona con il numero 431984, codice fiscale dichiarato 04574440238, che nel proseguo verrà indicato, per brevità, come Ditta lottizzante;

FALZI TIZIANO, nato a Bussolengo (VR) il 22 ottobre 1955, residente in Sona (VR) frazione Lugagnano, Via Dora Riparia n. 22, codice fiscale dichiarato FLZ TZN 55R22 B296J;

FALZI ANDREA, nato a Verona (VR) il primo febbraio 1980, residente in Sona (VR), Via Capitello n. 29,

codice fiscale dichiarato FLZ NDR 80B01 L781J;

FALZI VALENTINA, nata a Verona (VR) l'08 agosto 1989, residente in Sona (VR) frazione Lugagnano, Via Dora Riparia n. 20/C, codice fiscale dichiarato FLZ VNT 89M48 L781E.

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- la Ditta lottizzante, in data 20/05/2019 prot. gen. 17155, ha presentato al Comune di Sona manifestazione di interesse per essere inserito nel PIANO DEGLI INTERVENTI all'interno del Bando di adesione proposto dal Comune di Sona, finalizzata alla trasformazione in residenziale di un area già con destinazione da PRG "D - Produttivo", per i terreni siti in Comune di Sona, Foglio 22, mappali n. 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1050 - 1051 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1057 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 1063 - 1064 - 1065 - 1066 - 1067 - 1068 - 1069 - 1074 - 1075 - 1076 - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 - 1081 - 1082 - 1083 - 1084 - 1085 - 1086 - 1087 - 1088 - 1089 - 1090 - 1091 - 1094 - 1095, di superficie di mq 11,208,00;

- con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42 del 02.07.2019 ad oggetto "APPROVAZIONE PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI - Allineamento cartografico normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6L.R.11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale" l'Amministrazione Comunale ha approvato il Piano degli Interventi con recepimento dell'accordo pubblico/privato di cui alla "Scheda

**REGISTRATO A**

VERONA

Il 10 maggio 2021

al n. 16609

serie 1T

Euro 830,00

**TRASCritto A**

VERONA

il 10 maggio 2021

R.G. 20186 / R.P. 14573

Euro 35,00



Accordo n.1-Festara S.r.l” così come da sottoscrizione di cui al protocollo n. 17155 del 20.05.2019;

- che in data 01/12/2020 con Repertorio n.46424 Raccolta n. 36609 presso lo studio del Notaio Luca Paolucci in Sona è stato sottoscritto, tra la Ditta Lottizzante ed il Comune di Sona, l'accordo di pianificazione pubblico – privato di cui al punto precedente. L'atto è stato registrato a Verona il 02/12/2020 al n. 37318 e trascritto a Verona il 03/12/2020 ai n. RG43255/RP30369 e n. RG43256/RP30370;

- la Ditta lottizzante, in data 03/12/2019 prot. gen. 40193 e successiva integrazione con prot. n. 11899 del 20/04/20, ha presentato al Comune di Sona istanza finalizzata ad ottenere il consenso alla realizzazione diretta di un Piano Urbanistico Attuativo dei terreni siti in Comune di Sona, Foglio 22, mappali n. 240-401-402-760-937-985, di superficie di mq 11.208,00, inseriti dal vigente Piano Interventi nell'ambito DELLA ZONA C2/a ESPANSIONE RESIDENZIALE CON PARAMETRI ASSEGNATI secondo la scheda Accordo P/P n.1;

- che con prot. n. 16650 del 09/06/2020 viene comunicato alla parte proponente che in data 07/05/2020 è stato espresso parere favorevole relativamente alla richiesta di realizzazione del Piano Urbanistico richiesto con prot. n. 40193 del 03/12/2019 - P.U. n.5/2019 e prot. n. 11899 del 20/04/20.

- che con prot. 30711-30716 del 05/10/2020 la ditta proponente ha depositato integrazione all'istanza di Permesso di Costruire per la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo producendo quanto richiesto con la comunicazione di parere favorevole del prot. n. 16650 del 09/06/2020 ed inoltre ha recepito e prodotto quanto richiesto dal Settore Servizi Tecnologici – Ecologia – Strade con la comunicazione di parere favorevole al progetto di fattibilità tecnica ed economica dell'opera pubblica prot. n. 18425 del 24/06/2020;

- detto Piano Urbanistico Attuativo, redatto dal Signor Arch. Gianfranco Dalla Valentina iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n.1284, è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) - RELAZIONE GENERALE;
- 2) - RELAZIONE TECNICA OPERA PUBBLICA;
- 3) - RELAZIONE TECNICA P.U.A.;
- 4) - QUADRO ECONOMICO OPERA PUBBLICA;
- 5) - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERA PUBBLICA;
- 6) - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO P.U.A.;
- 7) - DICHIARAZIONE NON ASSOGGETTABILITA' V.A.S.;
- 8) - DICHIARAZIONE NON ASSOGGETTABILITA' VINCA;
- 9) - TAVOLA INQUADRAMENTO TERRITORIALE;
- 10) - TAVOLA STATO DI FATTO – SEZIONI;
- 11) - TAVOLA STANDARD P.U.A.;
- 12) - TAVOLA AREE IN CESSIONE - SCHEMA FRAZIONAMENTO.pdf;
- 13) - TAVOLA PROGETTO P.U.A.;
- 14) - TAV ACQUE METEORICHE (CONSORZIO BONIFICA);
- 15) - PARERE CONSORZIO DI BONIFICA;
- 16) - ACQUE VERONESI - TAV ACQUE NERE;
- 17) - ACQUE VERONESI - PARERE;
- 18) - TAV RETE ELETTRICA;
- 19) - PARERE ENEL;
- 20) - ACQUE VERONESI - TAV RETE IDRICA;
- 21) - TAVOLA PROGETTO ILLUMINOTECNICO;
- 22) - PROGETTO ILLUMINOTECNICO P.U.A.;
- 23) - PROGETTO ILLUMINOTECNICO OPERA PUBBLICA;
- 24) - PARERE HERA;

- 25) - Telecom PUA VIA CAPITELLO (PNL063955) parere-preventivo;
- 26) - TELECOM TAVOLA PLAN PROGETTO PNL063955 PUA VIA CAPITELLO - Lugagnano di Sona;
- 27) - TAVOLA RETE GAS;
- 28) - TAVOLA SEGNALETICA E VERDE;
- 29) - TAVOLA IMPIANTO IRRIGAZIONE;
- 30) - TAVOLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 31) - PSC PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO;
- 32) - RELAZIONE INTERFERENZE;
- 33) - PIANO DI MANUTENZIONE;
- 34) - ATTO CONFERIMENTO INCARICO PROFESSIONALE;
- 35) - COMPENSI PROFESSIONALI AI SENSI DEL DM 17\_2016;

agli atti del Settore Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica;

il Consiglio Comunale con delibera n. 87 del 30/11/2015, esecutiva ai sensi di Legge, ha approvato lo schema di convenzione tipo;

- la Commissione Edilizia Comunale, in data 07/05/2020 ha espresso parere favorevole in merito al suddetto piano;

- la Giunta Comunale, ritenendone sussistenti i presupposti giuridici e le condizioni di opportunità, riconosciuto inoltre che il Piano Urbanistico Attuativo presentato dalla Ditta soddisfa l'interesse pubblico sia per quanto concerne le aree destinate alla viabilità e agli usi pubblici, sia per quanto ha riferimento alle aree destinate alla costruzione di complessi pertinenti le caratteristiche di zona, ha adottato il detto piano e lo schema di convenzione, per disciplinare la realizzazione del P.U.A., con deliberazione n° 23 del 16 febbraio 2021;

- la Giunta Comunale ha approvato detto P.U.A. e lo schema di convenzione, con deliberazione n° 60 del 15 aprile 2021 e sua modifica - integrazione n. 71 del 27 aprile 2021 regolarmente esecutive;

- il P.U.A. non comporta alcun onere per l'Amministrazione Comunale, in quanto le opere previste dal presente Piano sono a totale carico della Ditta lottizzante;

Tutto ciò premesso, a formare parte integrante e sostanziale del presente atto, ritenendo necessario disciplinare i rapporti fra Comune e la Ditta lottizzante in ordine alla realizzazione del piano di cui trattasi, le parti intervenute convengono e stipulano quanto segue:

#### **Art. 1 - Autorizzazione a lottizzare**

L'autorizzazione alla realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo s'intende concessa dal Comune di Sona con salvezza dei diritti di terzi e con esonero, per il Comune stesso, da ogni responsabilità al riguardo.

#### **Art. 2 - Dichiarazione di proprietà'**

La Ditta lottizzante dichiara di godere della piena ed assoluta proprietà e disponibilità delle aree oggetto dell'intervento previsto nel Piano Urbanistico Attuativo oggetto della presente convenzione.

Al riguardo la Ditta Lottizzante dichiara che detti beni sono di sua piena ed esclusiva proprietà, ad essa pervenuti in forza dell'atto costitutivo di società a responsabilità limitata con conferimento di terreni in data 28 giugno 2018 n.40849 di repertorio del Notaio Luca Paolucci di Sona (VR), registrato a Verona il giorno 09 luglio 2018 al n.14528 s.1T ed ivi trascritto il giorno 09 luglio 2018 ai nn.28063/19231.

La Ditta Lottizzante dichiara inoltre che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, da vincoli e diritti reali anche parziari a terzi spettanti.

#### **Art. 3 - Obblighi del lottizzante**

La Ditta si obbliga, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo nel pieno rispetto delle



utilizzazioni edilizie e delle destinazioni delle aree in esso indicate, nonché delle norme di legge vigenti, anche se qui non richiamate, e si impegna ad attuarlo in modo unitario e coordinato in ogni sua parte.

Il lottizzante non potrà trasferire le obbligazioni assunte con la presente convenzione, per quanto riguarda l'esecuzione delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico attrezzato e parcheggi) senza il preventivo consenso del Comune.

#### **Art. 4 - Capacità insediativa del piano urbanistico attuativo**

La capacità insediativa ed il dimensionamento del Piano Urbanistico Attuativo così come risultano dall'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale e della tavola di progetto sono i seguenti:

- Superficie territoriale zona C2/b	mq. 11.207,40
- Indice di edificabilità territoriale	mc./mq. 0,80
- Superficie fondiaria	mq. 8.205,00
- Indice di edificabilità fondiaria	mc./mq. 1,10
- Volume disponibile nel Piano Urbanistico Attuativo	mc. 9.000,00
- Totale Abitanti insediabili	n. 64
- Superficie strade, piazze marciapiedi e altri spazi pedonali	mq. 2.157,68
- Superficie a verde di P.U.A.	mq. 382,51
- Superficie parcheggi	mq. 462,27 > 450 mq./ab.
- Superficie opere di urbanizzazione secondarie da monetizzare	mq. 1.223,88 > 19 mq./ab.

Ai sensi dell'articolo 101 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli interventi e nell'ottica di un miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale il PUA in oggetto avrà una volumetria totale massima di mc. 9.000 anziché mc. 11.500.

Visto che, come da relativo accordo pubblico privato citato in premessa, la Ditta Lottizzante ha corrisposto l'intero importo perequativo per una volumetria pari a 11.500 mc si stabilisce che con la presente convenzione l'eccedenza di 2.500 mc, non utilizzata nel presente PUA, si intende iscritta nel registro dei crediti edilizi a favore della Ditta Lottizzante. Il credito edilizio verrà fatto atterrare nel Sistema Insediativo A.T.O. 1 - Lugagnano, che abbia una previsione di volumetria residua sufficiente ad ospitare il credito volumetrico.

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi vincolante ai fini della configurazione degli edifici stessi.

Per evitare forme precostituite che prescindano dei reali contenuti architettonici, la planivolumetria indica per ogni edificio, stabilita la cubatura massima ammissibile, il valore da attribuire ai parametri fondamentali di altezza, larghezza ecc..

Entro tali vincoli, il volume consentito potrà essere liberamente articolato, purché la sagoma risultante sia contenuta tra l'involucro minimo e massimo individuato dai parametri prefissati.

#### **Art. 5 - Modalità di smaltimento dei reflui**

I reflui fognari civili definiti dalla normativa vigente dovranno essere allacciati a cura e spese della Ditta lottizzante alla rete fognaria esistente.

#### **Art. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

La Ditta assume per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, questi ultimi in via solidale fra loro, a totale proprie cura e spese, secondo le indicazioni ed il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle Società che gestiscono i vari servizi, per la parte di spettanza, l'onere dell'esecuzione integrale e fedele, fino alle diramazioni a servizio dei singoli lotti, delle opere di urbanizzazione primaria in conformità al Permesso di Costruire che verrà rilasciato per i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed in conformità all'allegato progetto ed alle prescrizioni del Capitolato Speciale adottato dal Comune di Sona.

Fatta salva ogni ulteriore prescrizione di legge, deve intendersi come obbligatoria la realizzazione delle seguenti opere:

a) strade con relativa segnaletica orizzontale e verticale;

- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) spazi di verde attrezzato destinati a giardini, parchi e gioco per bambini a servizio delle abitazioni, compreso di impianto d'irrigazione;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica e rete antincendio;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie;
- g) rete di distribuzione del gas;
- h) rete di pubblica illuminazione;
- i) rete telefonica con eventuali opere murarie;
- j) di raccolta acque di prima pioggia;
- k) rete fibra ottica.

I lavori relativi alla costruzione di cui alle lettere a - b - c - d - e - f - g - h - i - k verranno realizzati in conformità al progetto esecutivo presentato in data 05/10/2020;

I lavori relativi alla realizzazione delle opere di cui alla lettera j) verranno realizzati in conformità al progetto presentato in data 05/10/2020 e dovranno rispettare quanto prescritto dall'Ente competente riguardo allo studio di compatibilità idraulica.

Gli obblighi derivanti dal parere vincolante di compatibilità idraulica dovranno essere trascritti in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili facenti parte del P.U.A.

La Ditta lottizzante provvederà a propria cura e spese all'effettuazione di tutte le incombenze necessarie a che gli Enti o le Aziende di competenza dotino l'area di P.U.A. delle forniture di acqua potabile, gas, fognature, energia elettrica, telefono.

La realizzazione ed il collegamento degli impianti tecnologici alle reti esistenti avverrà a spese della Ditta lottizzante, in accordo con i competenti uffici, anche comunali.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme tecniche relative le varie categorie di opere secondo le normative tecniche e di sicurezza vigenti.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 27.04.1978, n. 384 e successive modifiche ed integrazioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

La Ditta s'impegna, inoltre, ad iniziare i lavori di cui sopra entro 180 giorni dal rilascio del permesso a costruire per la esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Ditta dovrà comunicare all'Amministrazione Comunale, mediante verbale di inizio dei lavori, con almeno 15 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori nonché il nominativo del professionista abilitato incaricato della direzione lavori, unitamente a quello della Ditta esecutrice dei lavori stessi.

Il Comune si riserva la facoltà, per gli usi diversi dal consumo umano, di imporre in sede di approvazione delle opere di urbanizzazione primaria la realizzazione di una rete idrica alternativa che preveda l'utilizzo di acqua di prima falda.

Alla fine dei lavori, i richiedenti dovranno far pervenire Certificato di Regolare Esecuzione della D.L. con la indicazione dell'importo finale dell'opera.

In ordine all'eventuale ribasso ottenuto a seguito della procedura negoziata, il Comune formulerà per iscritto, alla fine dei lavori, indicazioni circa l'utilizzo in ulteriori opere di urbanizzazione.

#### **Art. 7 - Cauzione per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione è costituita da polizza fideiussoria "a prima richiesta", rilasciata da Cattolica Assicurazione SpA Ag. Monteforte d'Alpone n. 00040491000644 del 20 aprile 2021 e accettata dal Comune per Euro 319.585,39 (Euro Trecentodiciannovemilacinquecentottantacinque/39), pari cioè all'importo presunto dei lavori commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, comprensivo di IVA.

Qualora a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione



primaria risultasse un computo metrico estimativo superiore all'importo già garantito con fidejussione, la Ditta lottizzante si impegna a predisporre polizza integrativa a copertura della differenza.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza già da ora il Comune di Sona a disporre nel modo più ampio della garanzia prestata, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale, a chiunque notificata, e con esonero da ogni responsabilità, a qualunque titolo, per i pagamenti e per i prelievi che il Comune andrà ad eseguire.

La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta lottizzante sarà dichiarata svincolata da ogni obbligo come previsto dall'art. 11 "ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria /e secondaria".

La Ditta lottizzante inoltre si obbliga:

- ad integrare il valore delle fideiussioni rispetto alle entità attuali nel caso in cui risultasse insufficiente per l'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali;
- a reintegrare le fideiussioni medesime, qualora venissero utilizzate in tutto o in parte a seguito di inadempienze;
- di inserire nei contratti fideiussori la specifica clausola che impegna l'istituto fideiussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Sona, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art. 1944 cod. civ. e senza attendere la pronuncia del giudice.

#### **Art. 8 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria**

La ditta assume per sé, successori ed aventi causa - questi ultimi in via solidale tra loro - l'onere dell'esecuzione integrale della realizzazione di un percorso ciclo-pedonale con l'utilizzo della monetizzazione degli standard secondari di lottizzazione come stabilito nel successivo artt. 15 e 16, in quanto opera di pubblico interesse, funzionale al PUA.

In ottemperanza all'Accordo Pubblico/Privato nr 1, prot. 17155 del 20.05.2019, approvato con Consiglio Comunale n. 42 del 02.07.2019 la Ditta Lottizzante si impegna alla corresponsione del contributo perequativo mediante la realizzazione di un'opera di pubblico interesse, funzionale al PUA, individuata nel percorso ciclopedonale lungo via Festara che dovrà essere completamente realizzata e collaudata entro mesi 6 (sei) dalla data di consegna delle aree oggetto di esproprio da parte del Consorzio Cepav 2.

#### **Art. 9 - Sospensione lavori per inadempienza e revoca del permesso di costruire**

Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale e le Società che gestiscono i vari servizi, ognuno per la propria competenza, ovvero il collaudatore, rilevino inadempienza o irregolarità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, il Sindaco intima ai Lottizzanti l'esatto adempimento di quanto convenuto.

Se i lottizzanti non ottemperano nel termine previsto dall'atto di diffida, il Sindaco dispone la sospensione dell'autorizzazione a lottizzare nell'ambito del P.U.A. fino all'esatta esecuzione dell'ordine contenuto nella diffida stessa.

Scaduto il termine per l'ultimazione delle opere senza che queste siano state completate, il Sindaco può revocare il Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Resta in facoltà dell'Amministrazione Comunale di provvedere alla eventuale esecuzione d'ufficio dei lavori.

#### **Art. 10 - Ultimazione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

La Ditta lottizzante si impegna a terminare completamente l'esecuzione delle opere di cui all'art. 11 entro il termine di validità del permesso a costruire.

L'ultimazione dei lavori è determinata mediante verbale di fine lavori redatto dal Direttore dei Lavori.

Il collaudo dei lavori dovrà essere eseguito da un ingegnere o altro tecnico, secondo la

competenza professionale, iscritto all'albo regionale dei collaudatori.

Le spese di collaudo saranno a carico della Ditta lottizzante.

La nomina del collaudatore da parte del Comune avverrà, su richiesta della Ditta lottizzante, contestualmente all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Il collaudo dei lavori eseguiti sarà effettuato per tempi successivi e precisamente:

a) collaudo in corso d'opera: dopo l'avvenuta completa esecuzione delle strade (con esclusione del tappeto d'usura), dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i servizi tecnologici (rete di fognatura, rete idrica, rete antincendio, rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione, rete telefonica con eventuali opere murarie e la predisposizione degli stacchi per gli allacciamenti che garantiscono la funzionalità degli stessi il tutto completo dei visti di avvenuta regolare esecuzione rilasciati dagli enti erogatori e loro messa in funzione, rete fibra ottica) di tutte le opere per la mobilità e della sistemazione delle aree a verde pubblico attrezzato; per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale, al momento del collaudo in corso d'opera dovrà essere realizzata quella minima prevista dal Codice della Strada al fine di rendere la strada usufruibile dai veicoli.

A richiesta della Ditta lottizzante potranno essere concordati con il Comune di Sona ulteriori collaudi.

b) collaudo definitivo: dopo il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste.

Non appena terminati i lavori di tutte le opere di urbanizzazione, da accertarsi a mezzo di collaudo in corso d'opera di cui al comma precedente, potrà, a richiesta, provvedersi alla riduzione del 50% della garanzia di cui all'art.15.

Il rimanente 50% della garanzia sarà svincolato dopo il definitivo collaudo.

Ove, nel termine stabilito, la Ditta non abbia provveduto all'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste, il Comune sarà autorizzato ad eseguirle d'ufficio, avvalendosi a tale scopo della garanzia di cui all'art.15, ma rimanendo comunque la Ditta lottizzante, o gli aventi causa, impegnata a rifondere l'eventuale maggiore spesa che si fosse resa necessaria.

Alle operazioni di accertamento e di collaudo dovrà intervenire il Direttore dei Lavori designato dalla Ditta lottizzante o chi lo sostituirà in caso di impedimento.

Le operazioni di collaudo dovranno essere completate entro sei mesi dalla data della dichiarazione di fine lavori rilasciata dal Direttore dei Lavori.

Il certificato di collaudo dovrà essere approvato entro la data di due mesi dalla data di cui al comma precedente.

Per l'esecuzione del collaudo e conseguenti adempimenti si seguiranno le norme tecniche.

La Ditta dovrà provvedere a sue spese ed entro il termine stabilito dal Comune alla riparazione delle imperfezioni che il collaudatore potesse aver rilevato nelle opere eseguite.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio di tre arbitri, nominati il primo dalla Ditta lottizzante, il secondo dal Comune e il terzo di comune accordo fra le parti, e, in caso di mancato accordo, dal Presidente del Tribunale di Verona.

A carico della Ditta lottizzante rimane in ogni caso la responsabilità decennale nelle ipotesi previste dall'art. 1669 Codice Civile ed inoltre per la garanzia per le difformità ed i vizi dell'opera non conosciuti e non riconoscibili in sede di collaudo (art. 1667 e 1668 Codice Civile).

#### **Art. 11 - Manutenzione aree verdi e stradali e circolazione su di esse**

Per tutto il periodo antecedente il collaudo, le aree di circolazione mantengono la qualifica di "strade private".

L'eventuale apposizione di targhe di denominazioni stradali e dei numeri civici, non muta quindi la condizione delle strade.

Ad ogni incrocio dovranno essere apposte, a cura e spese della Ditta lottizzante, successori



ed aventi causa, targhe che indichino la qualifica di "strade private".

La manutenzione delle strade e degli impianti sarà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, e cesserà solo dopo il riconoscimento di regolare esecuzione del lavoro mediante verbale di collaudo, anche se i terreni risultano, col presente atto, trasferiti in proprietà al Comune, assumendo le aree di circolazione, partitamente specificate nell'art. 14 (cessione o impegno di cessione di aree per urbanizzazione primaria), la qualifica temporanea di "strade private" con servitù di pubblico uso e passaggio.

L'obbligo di manutenzione per le aree cedute resterà a carico della Ditta lottizzante, successori ed aventi causa, fino al collaudo definitivo.

Il Comune si impegna a ricevere le aree e le opere realizzate con l'approvazione del collaudo definitivo, sollevando la ditta lottizzante da ogni responsabilità in ordine alla manutenzione straordinaria delle opere a far data dalla consegna. Nel caso di cantieri di fabbricati interni al P.U.A. ancora in corso di ultimazione, le imprese e/o il lottizzante dovranno versare apposita polizza fideiussoria, bancaria o assicurativa, con scadenza fissata nei termini di validità dei singoli Permessi di Costruire per i singoli fabbricati, di importo garantito minimo di €. 50.000 (euro cinquantamila) a garanzia del ripristino di eventuali danneggiamenti causati dai lavori dei cantieri ancora attivi; tale impegno dovrà essere riportato negli atti di compravendita dei lotti di cui al presente Piano Urbanistico Attuativo. Le spese per la fornitura dell'acqua per l'irrigazione delle aree verdi e di energia elettrica per l'illuminazione delle aree di circolazione, trasferite in proprietà al Comune con il presente atto, saranno a carico del Comune stesso.

La Ditta lottizzante rimarrà comunque responsabile sotto il profilo civile e penale per l'esecuzione delle opere fino alla data di approvazione del collaudo delle stesse ed inoltre avrà l'obbligo di apporre e mantenere efficiente la segnaletica stradale, orizzontale e verticale, in conformità con il vigente codice della strada.

#### **Art. 12 - Permessi di costruire**

I singoli permessi di costruire per l'edificazione dei fabbricati, saranno rilasciati, nel rispetto della vigente normativa edilizia – urbanistica, di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo approvato e previo pagamento della quota afferente il costo di costruzione e della quota degli oneri di urbanizzazione secondaria, soltanto dopo l'avvenuto inizio delle opere di urbanizzazione primaria, accertato mediante il verbale di cui al precedente art. 11.

Nei singoli Permessi di Costruire dovranno essere riportati gli obblighi della Ditta lottizzante degli aventi causa, assunti con la presente convenzione, previa verifica da parte dell'Ufficio Tecnico dell'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo.

Il certificato di agibilità relativo ai fabbricati potrà essere rilasciato anche per singoli fabbricati inclusi in singoli ambiti dopo il collaudo in corso d'opera di cui al precedente art. 11 punto a), ovvero dopo l'avvenuta completa esecuzione delle strade (con esclusione del tappeto d'usura), dei marciapiedi, dei parcheggi, di tutti i sottoservizi tecnologici (rete di fognatura, rete idrica, rete antincendio, rete di distribuzione dell'energia elettrica con eventuali opere murarie, rete di distribuzione del gas, rete di pubblica illuminazione, rete telefonica con eventuali opere murarie e la predisposizione degli stacchi per gli allacciamenti che garantiscono la funzionalità degli stessi il tutto completo dei visti di avvenuta regolare esecuzione rilasciati dagli enti erogatori e loro messa in funzione, rete fibra ottica) di tutte le opere per la mobilità e della sistemazione delle aree a verde attrezzato; per quanto riguarda la segnaletica orizzontale e verticale, al momento del collaudo in corso d'opera dovrà essere realizzata quella minima prevista dal Codice della Strada al fine di rendere la strada usufruibile dai veicoli.

#### **Art. 13 - Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche**

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della presente

convenzione per le parti in contrasto con le previsioni stesse e i cui lavori non siano stati attuati entro la scadenza del Piano Urbanistico Attuativo stesso.

**Art. 14 - Cessione di aree per urbanizzazione primaria**

La Ditta lottizzante ed i signori FALZI TIZIANO, FALZI ANDREA e FALZI VALENTINA, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, cedono, contestualmente alla stipula della presente convenzione, ed in piena proprietà trasferiscono a titolo gratuito al Comune di Sona che, tramite il sopra comparso suo legale rappresentante come sopra legittimato, accetta ed acquista, le seguenti aree occorrenti per opere di urbanizzazione primaria, così catastalmente identificate:

° nel Catasto Terreni del Comune di Sona (VR) al

Foglio	N° Mappali	Superficie	Destinazione
22	1040	94	standard parcheggi
22	1041	37	standard parcheggi
22	1042	18	standard verde
22	1043	75	standard parcheggi
22	1044	36	standard verde
22	1045	18	standard verde
22	1046	7	standard parcheggi
22	1047	15	standard verde
22	1048	3	standard verde
22	1049	1	fuori comparto
22	1056	1	standard verde
22	1057	2	standard parcheggi
22	1060	1277	standard strade
22	1061	32	standard verde
22	1062	11	fuori comparto
22	1067	1	standard parcheggi
22	1070	164	fuori comparto
22	1071	47	fuori comparto
22	1072	9	fuori comparto
22	1073	3	fuori comparto
22	1076	156	standard parcheggio
22	1077	101	standard verde
22	1080	587	standard strada
22	1081	21	standard verde
22	1082	35	standard parcheggi
22	1083	112	standard verde
22	1087	382	standard strade
22	1088	31	standard parcheggi
22	1089	25	standard parcheggi
22	1090	8	standard verde
22	1091	11	standard verde
22	1092	5	fuori comparto
22	1093	1	fuori comparto
22	403	107	relitti stradali

di proprietà della società "FESTARA S.R.L."

° nel Catasto Fabbricati del Comune di Sona (VR) al

Foglio	N° Mappali	Superficie	Destinazione
22	964 sub. 48	-	relitti stradali
22	964 sub. 49	-	relitti stradali



di proprietà dei signori FALZI TIZIANO, FALZI ANDREA e FALZI VALENTINA. Si precisa che i mappali ceduti dalla Ditta Lottizzante derivano dal tipo di frazionamento Mod. 51 n. 2020/149189 approvato dall'U.T.E. in data 05/11/2020.

Le particelle identificate al NCEU della Provincia di Verona al foglio 22 mapp.le 964 sub.48 e sub.49, risultano in proprietà dei signori Falzi Tiziano, Falzi Andrea e Falzi Valentina, in forza dei seguenti titoli di provenienza:

- atto pubblico di assegnazione di beni ai soci di società in liquidazione in data 27 maggio 2015, n.33870 di repertorio del Notaio Luca Paolucci in Sona (VR), registrato a Verona il giorno 09 giugno 2015 al n.10306 s.1T, ed ivi trascritto il giorno 10 giugno 2015 ai nn.19653/13115;

- atto pubblico di compravendita in data 28 giugno 2018, n.40851 di repertorio del Notaio Luca Paolucci di Sona (VR), registrato a Verona il giorno 09 luglio 2018 al n.14529 s.1T ed ivi trascritto il giorno 09 luglio 2018 ai nn.28064/19232;

i signori Falzi Tiziano, Falzi Andrea e Falzi Valentina, con la sottoscrizione del presente atto accettano la cessione gratuita a favore del Comune di Sona.

La cessione ha effetto immediato e segue nello stato di diritto e di fatto in cui gli immobili trasferiti ora si trovano, con ogni ragione, accessione, pertinenza e servitù attiva e così pervenuti alla cedente e dalla stessa goduti e posseduti. Garantisce la cedente la piena proprietà, disponibilità e libertà da ogni formalità pregiudizievole, da servitù passive, oneri reali, vincoli e privilegi, anche fiscali, compreso quello spettante allo Stato per l'imposta patrimoniale, degli immobili alienati, rispondendo ai sensi di legge per l'evizione e le molestie, ed autorizza la voltura e la trascrizione del presente atto, con rinuncia all'ipoteca legale.

La Parte venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto è di sua piena ed esclusiva proprietà; dichiara inoltre che quanto in contratto è libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed oneri reali pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, da vincoli e diritti reali anche parziali a terzi spettanti.

Danno atto le parti che la data di aggiornamento dei Pubblici Registri Immobiliari fino alla quale è stato accertato lo stato della proprietà immobiliare e la sua libertà da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli è il giorno 04 maggio 2021 (duemilaventuno).

Al riguardo la parte cedente garantisce, in proprio, che, dopo tale data, non sono state iscritte o trascritte a suo carico formalità pregiudizievoli.

Le aree, come sopra identificate, rimarranno nella disponibilità dei lottizzanti sino alla dichiarazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 11.

Restano comunque fermi gli obblighi assunti dal lottizzante ai sensi dell'art. 12 (manutenzione aree a verde e stradali).

#### **Art. 15 - Cessione o monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria**

Ritenendo il Comune di Sona di prevalente interesse pubblico in relazione alla programmazione dell'Ente individuare le aree per la costruzione di opere di urbanizzazione secondaria all'esterno dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo nelle zone all'uopo destinate dal Piano degli Interventi vigente, la Ditta lottizzante si impegna a destinare l'importo pari ad € 143.108,29 Euro centoquarantatremilacentotto/29 (corrispondente alla monetizzazione di mq 1.233,88 di aree di urbanizzazione secondaria e derivante dall'applicazione del prezzo a mq stabilito dal Comune di Sona con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 26.07.2014) alla realizzazione dell'opera pubblica così come stabilito nell'accordo di pianificazione pubblico - privato sottoscritto in data 01/12/2020 con Repertorio n.46424 Raccolta n. 36609 presso lo studio del Notaio Luca Paolucci.

La garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, relativamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione secondaria, è costituita da polizza fidejussoria "a prima richiesta", rilasciata da Cattolica Assicurazione SpA Ag. Monteforte

d'Alpone n. 00040491000645 del 20 aprile 2021 e accettata dal Comune per Euro € 143.108,29 (Euro centoquarantatremilacentotto/29).

**Art. 16 - Scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione**

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 19, comma 4 e 31, comma 11 della L.R. 11/2004, si dà atto che l'importo delle opere di urbanizzazione da realizzare, come previste dal precedente articolo 3, commisurato ai costi reali secondo stime analitiche, è il seguente:

a) OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:

opere da eseguirsi direttamente dalla Ditta (parcheggi, campo giochi, strade, fognature acque bianche e nere, reti di distribuzione gas e acqua, rete telefonica, segnaletica stradale verticale e orizzontale, reti di distribuzione dell'energia elettrica, rete illuminazione pubblica): Euro 319.585,39 (Euro Trecentodiciannovemilacinquecentottantacinque/39)

b) OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA:

Con la presente convenzione, ai sensi dell'articolo 19 e 31 della L.R. 11/2004, la monetizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pari a Euro 143.108,29 (Euro centoquarantatremilacentotto/29) concorrono alla realizzazione di una pista Ciclo-Pedonale su Via Festara. Di fatto l'importo delle opere a standard secondario verrà garantito a mezzo polizza fidejussoria ed utilizzato per la realizzazione dell'opera sopra descritta a seguito dell'ottenimento dei pareri di competenza.

I richiedenti il Permesso di Costruire, siano essi gli originari lottizzanti o i successori acquirenti dei lotti, hanno inoltre diritto allo scomputo dell'importo dei costi sopra indicati, in misura proporzionale al volume di ogni singolo Permesso di Costruire secondo la tabella allegata al piano stesso, dalla quota di contributo dovuta per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Se la quota di contributo è uguale o inferiore ai costi delle opere di urbanizzazione, nulla è dovuto; se la quota di contributo è superiore, il concessionario paga la differenza.

**Art. 17 - Estensione degli impegni e dei vincoli**

I lottizzanti assumono specifico impegno di trasmettere ad ogni loro avente causa a qualsiasi titolo gli obblighi, semprechè siano trasferibili, da essi assunti con la presente convenzione, curando l'inserimento delle norme e delle prescrizioni contenute nel presente atto nei contratti di vendita degli immobili facenti parte del Piano Urbanistico Attuativo.

Negli atti di vendita dovrà, inoltre, essere precisato che rispetto agli obblighi suddetti, la responsabilità degli acquirenti sarà tra loro solidale.

**Art. 18 - Validità del piano urbanistico attuativo**

I lottizzanti prendono atto che ai sensi dell'art. 20, comma 9 della L.R. 11/2004 il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per 10 (dieci) anni dopo l'entrata in vigore della deliberazione di G.C. n. 60 del 15 aprile 2021 e sua integrazione n. 71 del 27 aprile 2021 come previsto dall'art. 20, comma 8 della sopracitata L.R. 11/2004.

La decadenza, l'annullamento in sede giurisdizionale o amministrativa ovvero l'archiviazione e comunque ogni altro atto o fatto che comporti l'inattuazione delle previsioni della presente convenzione comportano la risoluzione di diritto dei trasferimenti delle aree previsti dalla convenzione stessa a favore del Comune, nonché la risoluzione di diritto di ogni vincolo ovvero destinazione ad uso pubblico derivante dalla presente convenzione.

In caso di attuazione parziale del Piano Urbanistico Attuativo non perderanno efficacia le cessioni ed i vincoli d'uso pubblico che siano strettamente pertinenti e funzionali all'utilizzo delle costruzioni eseguite.

**Art. 19 - Vigilanza**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e su quelle previste all'esterno dell'ambito d'intervento, per



assicurare la rispondenza al progetto approvato, al relativo capitolato speciale ed al computo metrico estimativo.

Qualora siano riscontrate difformità, il Responsabile del Settore Lavori Pubblici o Urbanistica intimerà alla Ditta lottizzante di adeguarsi agli obblighi contrattuali, entro i termini di ultimazione di cui ai precedenti articoli.

#### **Art. 20 - Spese e regime fiscale**

Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente atto, sono a carico della Ditta lottizzante.

Per il presente atto, relativamente alle aree cedute a titolo gratuito al Comune, si chiede la registrazione a tassa fissa a sensi dell'art. 1 della Tariffa Parte 1° allegata al D.P.R. 26.04.1986, n. 131 e successive modificazioni.

#### **Dichiarazioni Legge N.151/1975**

Previa ammonizione fatta da me notaio sulle conseguenze delle dichiarazioni false ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R.445/2000, ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151:

il signor FALZI TIZIANO dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;—  
il signor FALZI ANDREA dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;—  
la signora FALZI VALENTINA dichiara di essere libera di stato.

#### **Certificato destinazione urbanistica**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della L. n.47/1985, si allegano al presente atto sotto la **lettera "A"** i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Sona (VR) in data 17 novembre 2020 ed in data 28 aprile 2021.

La parte cedente dichiara che non sono successivamente intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

#### **Le parti mi esonerano dalla lettura dell'allegato.**

Informativa ai sensi art. 13 del Regolamento UE n. 679/2016 GDPR e dell'art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali.

Per svolgere la sua funzione, il notaio deve utilizzare alcuni dati che riguardano le parti del presente atto. Si tratta di informazioni personali e/o patrimoniali che saranno trattate in modo sia elettronico che manuale fornite dalle parti stesse o da altro interessato, oppure raccolte presso terzi, per lo più rivolgendosi ad archivi prevalentemente tenuti da soggetti pubblici, e più raramente privati. Dette informazioni, raccolte nella misura strettamente necessaria alla funzione notarile ed ai conseguenti adempimenti contabili, fiscali e assicurativi, saranno conservate presso lo studio per il periodo stabilito dalle rispettive normative di settore; senza tali informazioni il notaio non potrà svolgere l'incarico affidatogli. I dati che riguardano le parti sono acquisiti di volta in volta per quanto necessario ai fini dei singoli atti o delle singole operazioni, cui restano associati nei nostri archivi, sia cartacei che informatici

Il notaio è a sua volta tenuto a comunicare determinati dati a soggetti pubblici solo nei casi previsti dalla Legge ed attenendosi strettamente alle modalità dalla Legge previste. I dati trasmessi andranno per lo più ad aggiornare quegli stessi registri pubblici dai quali è stata tratta la maggior parte dei dati che riguardano le parti interessate all'atto. Le trasmissioni avvengono in forma prevalentemente telematica attraverso dati strutturati, avvalendosi degli strumenti informatici e telematici installati presso lo studio; i notai hanno realizzato un'apposita rete telematica riservata e protetta, a copertura nazionale, ed un sistema esclusivo di firma digitale, governato da una propria Autorità di Certificazione, onde garantire ai cittadini la massima sicurezza anche in tale ambito

Il notaio, nella sua qualità di titolare del trattamento non ha l'intenzione di trasferire i suoi dati personali a un paese terzo.

I dati personali dei clienti dello studio notarile verranno inoltre raccolti e trattati anche in

forma strutturata per gli adempimenti della normativa antiriciclaggio ed antiterrorismo (D.Lgs. 109/2007 e 231/2007, norme di attuazione, integrazioni e modifiche) e le successive elaborazioni da parte dei Soggetti pubblici competenti Le parti del presente atto esprimono il consenso al trattamento delle categorie particolari dei propri dati personali così come indicati nell'informativa di cui all'art. 13 D. Lgs. n. 196/2003 Codice in materia di protezione dei dati personali che in ciclostilato e' posta a disposizione della clientela dello studio.

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto di cui **ho dato lettura ai comparenti**, viene sottoscritto alle ore 10.00

Questo atto scritto a macchina e a mano da persone di mia fiducia e sotto la mia direttiva consta di quattro fogli per dodici facciate intere e quanto alla tredicesima scritta sin qui.

F.to FALZI TIZIANO

F.to FALZI VALENTINA

F.to ANDREA FALZI

F.to MARCO BOSIO

F.to LUCA PAOLUCCI, L.S.





# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO URBANISTICA

Sona, 17 novembre 2020 - Prof. gen. n. 35268/2020

**OGGETTO:** CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA  
Art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

ALLEGATO A  
RACC. 37519

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA

Vista la richiesta del Sig. FALZI ANDREA per conto della Soc. Ià Festara S.r.l., presentata in data 09.11.2020, prof. n. 35268/2020.

Visto il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di questo Comune approvato con D.G.R. n. 3544 in data 14.10.1997.

Vista la variante n. 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle norme del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R. n. 800 in data 21.03.2006.

Vista la variante n. 20 per la trasposizione cartografica del P.R.G. su nuova Carta Tecnica Regionale, approvata con D.C.C. n. 89 in data 29.11.2005.

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) redatto ai sensi della L.R. 23.04.2004, n. 11 approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 140 in data 13.10.2016.

Visto il Primo Piano degli Interventi "Allineamento cartografico - normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento dell'accordo pubblico privato N. 1 (Comune di Sona-Falzi Tiziano) art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale", approvato con D.C.C. n. 42 in data 02.07.2019".

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Visti gli art. 4, comma 4, e art. 10 comma 1, lett. d) del Regolamento di organizzazione dei Settori, servizi ed uffici relativamente all'affidamento dell'incarico di direzione del Settore ed il conseguente decreto del Sindaco di conferimento di incarico di Responsabile di Settore.

Visto l'art. 50, dello Statuto Comunale.

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Visti gli atti d'ufficio.

## CERTIFICA

che i terreni sotto elencati, censiti in Catasto di questo Comune ed individuabili nella planimetria allegata, sono inseriti secondo il Piano degli Interventi vigente nel seguente modo:

Foglio 22, mappali nn. 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1050 - 1051 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1063 - 1064 - 1068 - 1069 - 1095 in zona:

- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zona C2 - Espansione residenziale) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappali n. 1040 - 1061 - 1081 - 1082 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41 (parte);
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1049 - 1056 - 1057 - 1062 - 1067 - 1071 - 1073 - 1093 - 1088 - 1089 - 1090 - 1091 in zona:

- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;

- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappali nn. 1058 - 1059 - 1078 - 1086 - 1094 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41 (parte);
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zona C2 - Espansione residenziale) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappali nn. 1060 - 1080 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41 (parte);
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappali nn. 1072 - 1087 - 1092 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41 (parte);
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1065 - 1074 in zona:

- Viabilità - Art. 35;
- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41 (parte);
- Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali - Art. 98;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1066 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41 (parte);
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale nn. 403 - 1070 - 1075 in zona:

- Viabilità - Art. 35;
- Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali - Art. 98;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1076 - 1077 - 1083 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41;
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1079 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41;
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zona C2 - Espansione residenziale) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1084 in zona:

- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41;
- Contesto territoriale N. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi - Art. 87;
- Ambiti di intervento diretto al miglioramento della qualità urbana e territoriale e alla riqualificazione e riconversione funzionale delle strutture esistenti - Art. 89;
- Obbligo di P.U.A. (Zone a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse) - Art. 96;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Foglio 22, mappale n. 1085 in zona:

- Viabilità - Art. 35;
- Allevamenti zootecnici intensivi / Fasce di rispetto - Art. 41;
- Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali - Art. 98;
- A.T.O. 1 - LUGAGNANO.

Inoltre gli stessi terreni, sono inseriti secondo la variante n. 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle norme del P.A.Q.E., nel seguente modo:

Foglio 22, mappali nn. 403 - 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050 - 1051 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1057 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 1062 - 1063 - 1064 - 1065 - 1066 - 1067 - 1068 - 1069 - 1070 - 1071 - 1072 - 1073 - 1074 - 1075 - 1076 - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 - 1081 - 1082 - 1083 - 1084 - 1085 - 1086 - 1087 - 1088 - 1089 - 1090 - 1091 - 1092 - 1093 - 1094 - 1095 in zona:

- Art. 7 - Art. 17 P.A.Q.E. - I mercati delle corti;
- Art. 11 - Art. 52 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi.

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989 e s.m.i., riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30.06.1993, n. 27 e 22.10.1999, n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Infine gli stessi terreni, sono inseriti secondo la Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità del Piano di Assetto del Territorio approvato, nel seguente modo:

Foglio 22, mappali nn. 1036 - 1037 - 1038 - 1039 - 1040 - 1041 - 1042 - 1043 - 1044 - 1045 - 1046 - 1047 - 1048 - 1049 - 1050 - 1051 - 1052 - 1053 - 1054 - 1055 - 1056 - 1057 - 1058 - 1059 - 1060 - 1061 - 1062 - 1063 - 1064 - 1066 - 1067 - 1068 - 1069 - 1071 - 1072 - 1073 - 1076 - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 - 1081 - 1082 - 1083 - 1084 - 1086 - 1087 - 1088 - 1089 - 1090 - 1091 - 1092 - 1093 - 1094 - 1095 in zona:

- Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi - Art. 9.7;
- Il Territorio Agricolo - Art. 11;
- Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;

Foglio 22, mappali nn. 1065 - 1074 - 1075 - 1085 in zona:

- Viabilità di connessione urbana - Art. 9.24;
- Percorsi Ciclo-Pedonali - Art. 9.27;
- Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;

Foglio 22, mappale n. 403 - 1070 in zona:

- Viabilità di connessione urbana - Art. 9.24;
- Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana - Art. 9.29;
- Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;

Per ulteriori norme e vincoli imposti dal Piano di Assetto del Territorio (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Carta delle Invarianti e Carta delle Fragilità) si rimanda alla consultazione delle tavole e delle Norme di Attuazione allegate alla Delibera di approvazione!

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1 della Legge 12.11.2011 n. 183, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Bosio Geom. Marco

(Firmato digitalmente e conservato ai sensi del C.A.D.)

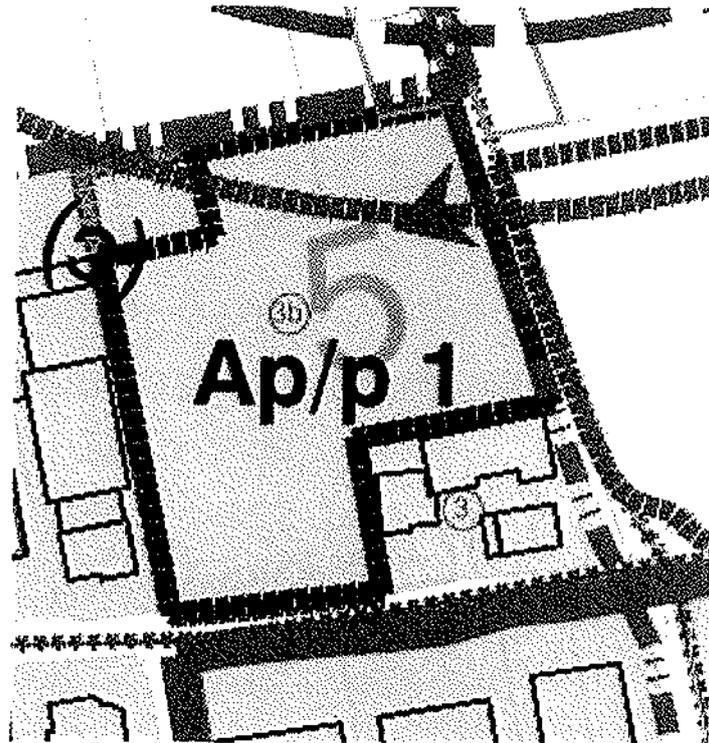


N=6300

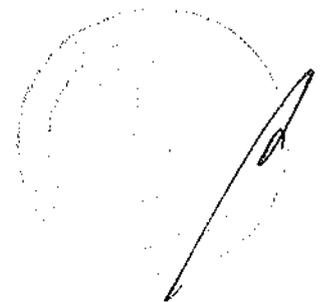
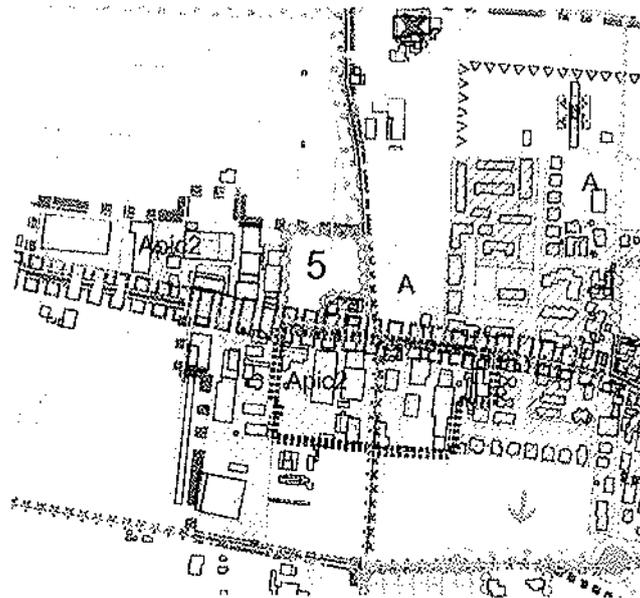
E=780

Particella 1046

STRALCIO PIANO DEGLI INTERVENTI ELABORATO N. 7 - SCALA 1:2000

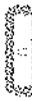
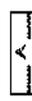


STRALCIO P.A.T. TAVOLA N. 4 TRASFORMABILITA' - SCALA 1:10.000



## Stralcio elaborato P.I. - sc 1:2000

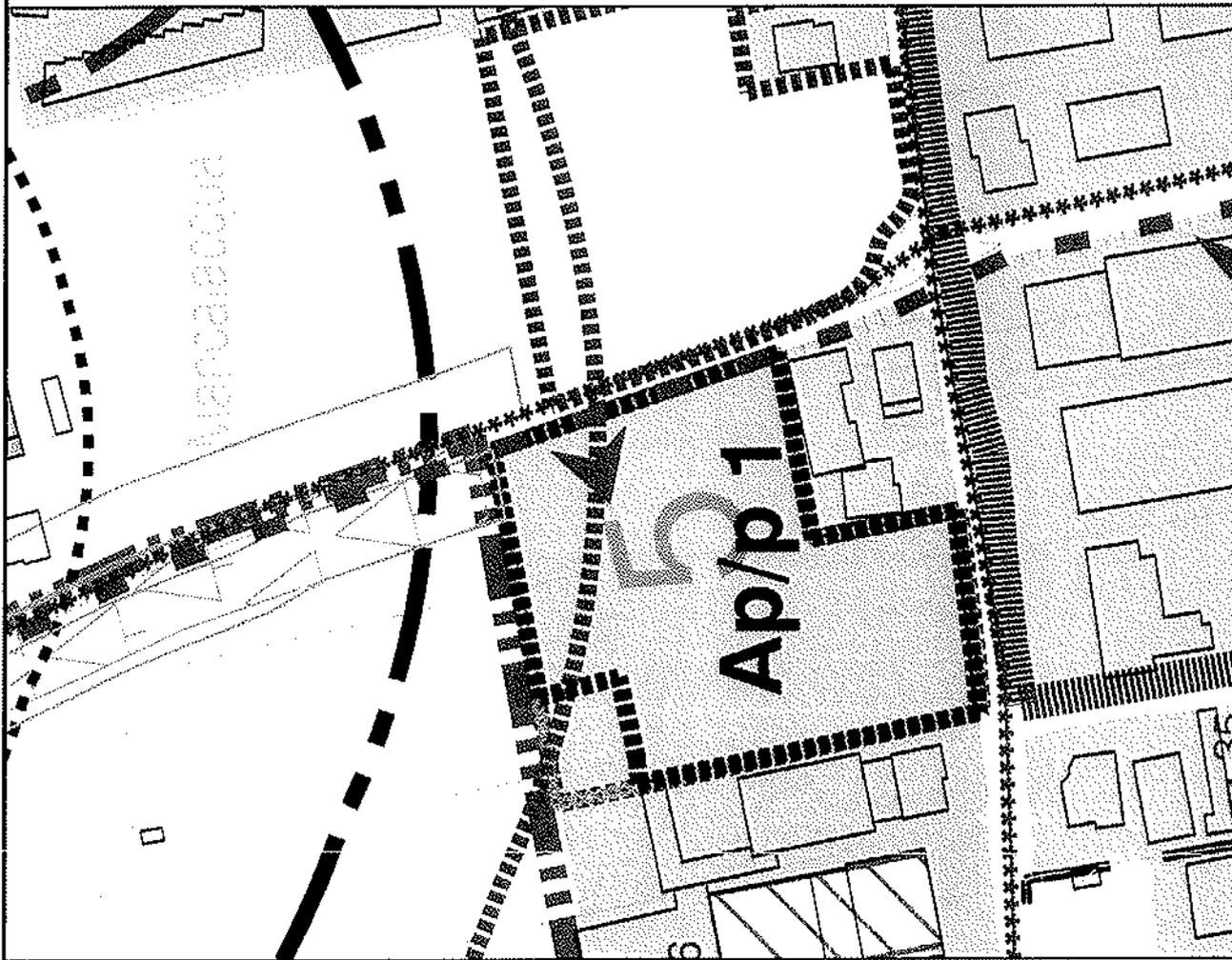
### Legenda

-  Ambito oggetto di accordo
-  Zona C1/61 - Completamento edificio
-  Zona D - Produttiva - P.A.Q.E. aree produttive da ottimizzare
-  Zona Agricola E
-  Contesti territoriali destinati alla realizzazione di Programmi complessi
-  Viabilità/Fascia di rispetto
-  Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali
-  Zona di ammortizzazione e transizione
-  Fasce di rispetto allevamenti zootecnici
-  (b) Distanza minima reciproca tra allevamenti e residenze civili consentite
-  (c) Distanza minima reciproca tra allevamenti e limiti della zona agricola
-  i mercati delle corti

### Dati generali Accordo

- localizzazione area: Via Capitello e Via Festara - Lugagnano
- classificazione di zona nel PRG: Zona D3 Produttiva
- individuazione area in tav. 4 PAT:
  - ATO 1 - Lugagnano
  - Area ricadente in "Contesto territoriale n. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi" con previsione di rendere l'area edificabile ai fini residenziali.
- richieste:
  - riclassificazione area di complessivi mq 11.696 da zona artigianale ricadente all'interno di "Contesto territoriale n. 5 destinato alla realizzazione di Programmi Complessi" a zona residenziale con una volumetria di mc 11.500 e cessione al Comune di beneficio pubblico, a conguaglio del contributo perequativo, anche attraverso la realizzazione di un'opera pubblica.

Comune di Sona



Primo Piano degli Interventi

### Prescrizioni

L'ambito oggetto di accordo viene classificato come:

- Zona C2-b- Espansione residenziale con parametri preassegnati:
  - Sup. mq. 11.696;
  - Vol. mc. 11.500;
- e
  - Rc 30%;
  - H max: ml 7,50;

La scheda di accordo e i suoi parametri trovano individuazione:

- in cartografia di P.I;
- nell'art. 91 NTO.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di PUA, come da elaborati progettuali allegati, con VAS:

con la seguente prescrizione (da elaborato AGR 1b):

"è possibile la riclassificazione a zona residenziale purché nella parte dell'ambito che ricade entro la fascia di rispetto dell'allevamento non sia prevista edificazione; tale area potrà, nell'ambito del PUA, essere destinata alla realizzazione di un'area verde di compensazione"

e nel rispetto di:

- Indici Zona C2-b- con parametri preassegnati (sup. mq 11.626 - vol. mc. 11.500);
- standard urbanistici art. 12 NTO;
- realizzazione opera perequativa indicata;
- raccordo del PUA, dei suoi standard urbanistici e dell'area a servizi per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse, con restante porzione del Contesto territoriale n.5";
- prescrizioni e direttive per la riorganizzazione dell'ambito di accordo ricadente all'interno del Progr. Complesso n. 5, di cui all'art. 87 NTO "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di Progr. Complessi; in particolare gli interventi dovranno evidenziare un omogeneo inserimento nelle preesistenze e dimostrare una idonea integrazione per tipologie edilizie, forme architettoniche, viabilità, percorsi ciclo-pedonali, arredo urbano, organizzazione del verde e parcheggi ecc.;
- attuazione misure di compensazione ambientale secondo disposti art. 112 NTO;
- disposizioni per ambiti di accordo p/p art. 91 NTO;

Scheda accordo n. 1

Falzi Tiziano

**Certificazione di conformita' di documento cartaceo a documento informatico**

(art.23, comma 1, d. Lgs. 7 marzo 2005, n.82)

Certifico io sottoscritto, Dottor Luca Paolucci, Notaio in Sona (VR), iscritto al Collegio Notarile dei Distretto di Verona, che la presente copia riprodotta su supporto cartaceo composto di numero sette facciate, e' conforme al documento contenuto su supporto informatico e certificato dal Geometra Marco Bosio come conforme all'originale con firma digitale la cui validita' e' stata da me accertata mediante il rapporto di verifica generato dal software "e-Sign".

Dal rapporto di verifica risulta la vigenza (dal 28 marzo 2019 al 12 aprile 2022) del certificato di detta firma digitale di detto Geometra Marco Bosio rilasciato da Infocert S.p.A.

Sona, Via Regina della Pace n.5, cinque maggio duemilaventuno.





# COMUNE DI SONA

PROVINCIA DI VERONA

SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - SERVIZIO URBANISTICA

Sona, 28 aprile 2021 - Prot. gen. n. 12842/2021

**OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**  
**Art. 30 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.**

**Imposta di Bollo**  
Numero identificativo:  
01191691402939  
16.03.2021  
Legge n. 71 del 24.06.2013

## IL RESPONSABILE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO - URBANISTICA

Vista la richiesta del Sig. FALZI ANDREA per conto della Soc.tà Festara S.r.l., presentata in data 15.04.2021, prot. n. 12842/2021 con imposta di bollo del valore di € 16,00 rilasciato in data 16.03.2021 con numero identificativo 01191691402928.

Visto il vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) di questo Comune approvato con D.G.R. n. 3544 in data 14.10.1997.

Vista la variante n. 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle norme del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.), approvata con D.G.R. n. 800 in data 21.03.2006.

Vista la variante n. 20 per la trasposizione cartografica del P.R.G. su nuova Carta Tecnica Regionale, approvata con D.C.C. n. 89 in data 29.11.2005.

Visto il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) redatto ai sensi della L.R. 23.04.2004, n. 11 approvato con Delibera del Presidente della Provincia di Verona n. 140 in data 13.10.2016.

Visto il Primo Piano degli Interventi "Allineamento cartografico - normativo P.R.G./P.A.T. con recepimento accordi pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 e modifiche cartografiche di interesse comunale", approvato con D.C.C. n. 42 in data 02.07.2019".

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

Visti gli art. 4, comma 4, e art. 10 comma 1, lett. d) del Regolamento di organizzazione dei Settori, servizi ed uffici relativamente all'affidamento dell'incarico di direzione del Settore ed il conseguente decreto del Sindaco di conferimento di incarico di Responsabile di Settore.

Visto l'art. 50, dello Statuto Comunale.

Visto l'art. 107 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n. 267.

Visti gli atti d'ufficio.

## CERTIFICA

che i terreni sotto elencati, censiti in Catasto di questo Comune ed individuabili nella planimetria allegata, sono inseriti secondo il Piano degli Interventi vigente nel seguente modo:

Foglio 22, mappale n. 964 (Sub n. 48 - Sub n. 49) in zona:

- Viabilità - Art. 35;
- Percorsi attrezzati, ciclabili e pedonali - Art. 98;
- A.T.O. 1 - IUGAGNANO.

Inoltre gli stessi terreni, sono inseriti secondo la variante n. 16 per l'adeguamento dello strumento urbanistico generale vigente alle norme del P.A.Q.E., nel seguente modo:

Foglio 22, mappale n. 964 (Sub n. 48 - Sub n. 49) in zona:

- Art. 7 - Art. 17 P.A.Q.E. - I mercati delle corti;
- Art. 11 - Art. 52 P.A.Q.E. - Fascia di ricarica degli acquiferi.

Restano fatte salve le disposizioni di cui alla D.G.R. n. 7949 del 22.12.1989 e s.m.i., riguardanti le distanze dagli allevamenti zootecnici intensivi esistenti, nonché delle Leggi Regionali 30.06.1993, n. 27 e 22.10.1999, n. 48 relativamente alle distanze di rispetto dai campi elettromagnetici.

Infine gli stessi terreni, sono inseriti secondo la Carta degli Ambiti Territoriali Omogenei e della Trasformabilità del **Piano di Assetto del Territorio** approvato, nel seguente modo:

Foglio 22, mappale n. 964 (Sub n. 48 - Sub n. 49) in zona:

- Viabilità di connessione urbana - Art. 9.24;
- Percorsi Ciclo-Pedonali - Art. 9.27;
- Interventi di riqualificazione viaria a scala urbana - Art. 9.29;
- Il Sistema Ambientale - A.T.O. 1 - Lugagnano - Art. 13;

Per ulteriori norme e vincoli imposti dal Piano di Assetto del Territorio (Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale, Carta delle Invarianti e Carta delle fragilità) si rimanda alla consultazione delle tavole e delle Norme di Attuazione allegate alla Delibera di approvazione<sup>1</sup>.

Il presente certificato, ai sensi dell'art. 15, comma 1 della Legge 12.11.2011 n. 183, non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

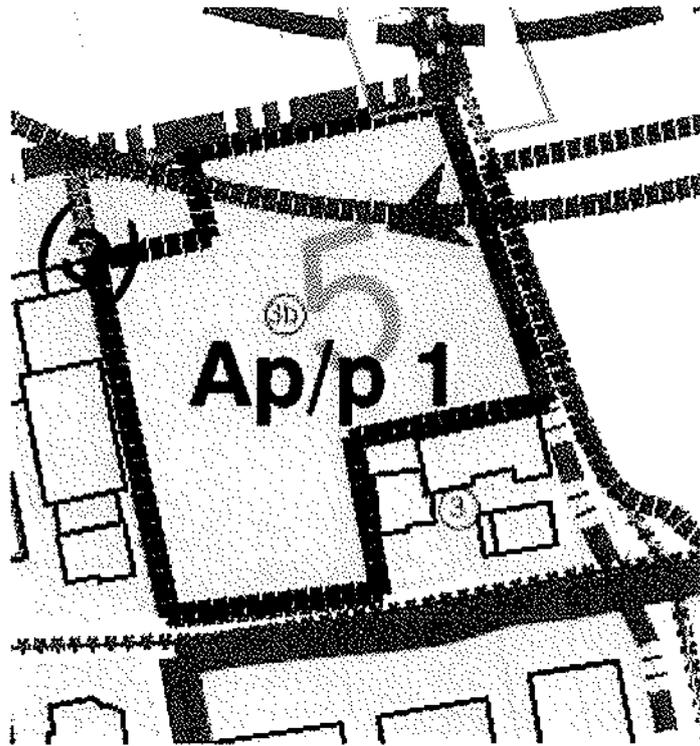
**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

Bosio Geom. Marco

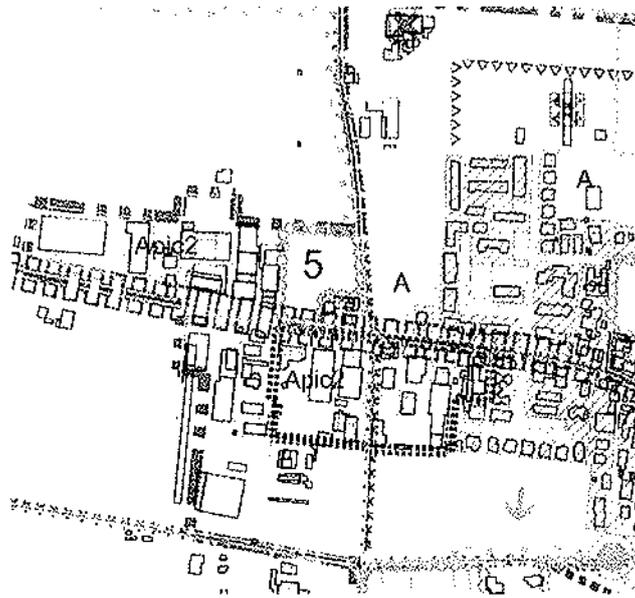
*(Firmato digitalmente e conservato ai sensi del C.A.D.)*



STRALCIO PIANO DEGLI INTERVENTI ELABORATO N. 7 - SCALA 1:2000



STRALCIO P.A.T. TAVOLA N. 4 TRASFORMABILITA' - SCALA 1:10.000



**Certificazione di conformita' di documento cartaceo a documento informatico**

**(art.23, comma 1, d. Lgs. 7 marzo 2005, n.82)**

Certifico io sottoscritto, Dottor Luca Paolucci, Notaio in Sona (VR), iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, che la presente copia riprodotta su supporto cartaceo composto di numero cinque facciate, e' conforme al documento contenuto su supporto informatico e certificato dal Geometra Marco Bosio come conforme all'originale con firma digitale la cui validita' e' stata da me accertata mediante il rapporto di verifica generato dal software "e-Sign".

Dal rapporto di verifica risulta la vigenza (dal 28 marzo 2019 al 12 aprile 2022) del certificato di detta firma digitale di detto Geometra Marco Bosio rilasciato da Infocert S.p.A.

Sona, Via Regina della Pace n.5, cinque maggio duemilaventuno.

A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular stamp, which is mostly illegible but appears to contain some text and a central emblem.

### **Certificazione di conformita' di copia digitale a originale analogico**

Certifico io sottoscritto Dottor Luca Paolucci, Notaio in Sona, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Verona, mediante apposizione al presente file della mia firma digitale (dotata di Certificato di Firma rilasciato da Consiglio Nazionale del Notariato Certification Authority, valido fino al 25 agosto 2023) che la presente copia composta di numero ventisei facciate e contenuta in un supporto informatico, è conforme al documento originale ed allegato analogico nei miei rogiti, firmato a norma di legge.

Ai sensi dell' art. 22, D.Lgs. n. 82 del 07 marzo 2005, l'esecuzione e produzione della seguente copia di documento analogico formata su supporto informatico "sostituisce quella dell'originale".

Sona (VR), nel mio studio in via Regina Della Pace n. 5, il giorno sette maggio duemilaventuno.

File firmato digitalmente dal Notaio Luca Paolucci

Dichiaro io dott. Luca Paolucci, notaio in Sona, che la presente copia e' conforme all'originale nei miei atti, in carta libera per uso consentito a richiesta della parte.

Sona, tredici maggio duemilaventuno

