

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 Cell. 3473086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 44/2020 R.F.

LA PRIMAVERA COSTRUZIONI S.R.L.

Con sede in Vigasio – Vr – Via del Lavoro n. 3 – c.f. 00611140237

Giudice Delegato: Dott. Francesco Bartolotti

Curatore: Dott. Graziano Adami

Stimatore: Geom. Flavio Raffaello Segattini

All'Illmo Signor Giudice Delegato Dott. Francesco Bartolotti

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IN AGGIORNAMENTO

DI TERRENI APPRESI ALLA PROCEDURA DI FALLIMENTO

Premessa

Il sottoscritto geometra Flavio Raffaello Segattini libero professionista in Bosco Chiesanuova (Vr) Contrada Pianura n° 19, iscritto al Collegio Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Verona con il n° 1132 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Verona, ha ricevuto l'incarico di procedere all'aggiornamento dei valori dei terreni che vengono di seguito individuati, considerando che per i suddetti immobili lo scrivente aveva già redatto, nel 2015, una perizia di stima e successivo aggiornamento in data 18/03/2021, precisando che a tale data le opere di urbanizzazione non erano state completate e che le stesse sono state poi eseguite dal Comune di Isola della Scala (Vr).

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 Cell. 3473086886
Mail: segattini.flavioraffaello@virgilio.it – PEC: flavioraffaello.segattini@geopec.it

Con determinazione n. 433 del 06/06/2025 vi è stata la presa d'atto del collaudo tecnico amministrativo, con: 1 - collaudo I° stralcio agli atti con prot. n. 11761; 2 – collaudo II° stralcio agli atti con prot. n. 12786 del 06/06/2025.

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Come da precedenti elaborati peritali i terreni in oggetto, vengono individuati con i **LOTTI N° 5/a – 5/b – 5/c – 5/d – 5/e**, i quali sono inseriti in un piano di lottizzazione con convenzione stipulata il 18/12/2007 dal Notaio Lucio Lombardi.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato eseguito dallo Studio Rudella di Bovolone (Vr), si allegano al presente elaborato le relazioni tecniche datate giugno 2024 / ottobre 2024 di progetto esecutivo per completamento opere di urbanizzazione lottizzazione “Isola” 1° e 2° stralcio.

Si riporta di seguito l'individuazione catastale dei singoli lotti, seguita dal loro valore aggiornato, effettuato secondo un metodo di stima che tenga in considerazione le condizioni intrinseche ed estrinseche e prendendo come base di calcolo la potenzialità edificatoria.

LOTTO N° 5/a

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (Vr) – Foglio 54

Mappale 1461 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.19.53 – R.D. € 10.19 – R.A. € 8,07

Al quale vanno accorpati

Mappale 1470 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.26.26 – R.D. € 13,70 – R.A. € 10,85

Mappale 1462 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.07.09 – R.D. € 3,70 – R.A. € 2,93

Mappale 1396 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.01.20 – R.D. € 0,63 – R.A. € 0,50

Mappale 1368 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.00.55 – R.D. € 0,59 – R.A. € 0,23

Stima

potenzialità edificatoria: mc 3.099,90 x €/mc 80,00 = € 247.992,00

Valore totale del LOTTO N° 5/a: € 247.992,00 arrotondato in € 248.000,00 (duecentoquarantottomila/00)

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 Cell. 3473086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

LOTTO N° 5/b

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (Vr) – Foglio 54

Mappale 1459 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.04.08 – R.D. € 2,13 – R.A. € 1,69

Mappale 1460 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.02.76 – R.D. € 1,44 – R.A. 1,14

Ai quali vanno accorpati

Mappale 1471 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.03.17 – R.D. € 1,65 – R.A. € 1,31

Mappale 1472 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.04.25 – R.D. € 2,22 – R.A. € 1,76

Mappale 1464 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.01.98 – R.D. € 1,03 – R.A. € 0,82

Mappale 1463 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.01.40 – R.D. € 0,73 – R.A. € 0,58

Stima

Potenzialità edificatoria: mc 880,10 x €/mc 80,00 = € 70.408,00

Valore totale del LOTTO N° 5/b: € 70.408,00 arrotondato in € 71.000,00 (settantunomila/00)

LOTTO N° 5/c

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (Vr) – Foglio 54

Mappale 1457 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.05.06 – R.D. € 2,64 – R.A. € 2,09

Mappale 1458 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.02.69 – R.D. € 1,40 – R.A. 1,11

ai quali sono accorpati

mappale 1473 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.02.49 – R.D. € 1,30 – R.A. € 1,03

mappale 1474 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.04.00 – R.D. € 2,09 – R.A. € 1,65

mappale 1465 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.01.24 – R.D. € 0,65 – R.A. € 0,51

mappale 1466 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.02.17 – R.D. € 1,13 – R.A. € 0,90

Stima

Potenzialità edificatoria: mc.1.067,30 x €/mc 80,00 = € 85.384,00

Valore totale del LOTTO N° 5/c: € 85.384,00 arrotondato in € 86.000,00 (ottantaseimila/00)

Geometra Flavio Raffaello Segattini

Contrada Pianura n. 19 Bosco Chiesanuova (Vr) – Tel. 045 6315642 Cell. 3473086886
Mail: segattini.flavio.raffaello@virgilio.it – PEC: flavio.raffaello.segattini@geopec.it

LOTTO 5/d

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (Vr) – Foglio 54

Mappale 1389 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.02.58 – R.D. € 1,35 – R.A. € 1,07

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (Vr) – Foglio 55

Mappale 572 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.07.90 – R.D. € 5,96 – R.A. € 3,67

Stima

Potenzialità edificatoria: mc 1.636,50 x €/mc 80,00 = € 130.920,00

Valore totale del LOTTO N° 5/d: € 130.920,00 arrotondato in € 131.000,00 (centotrentunomila/00)

LOTTO N° 5/e

Catasto Terreni del Comune di Isola della Scala (Vr) – Foglio 54

Mappale 1390 – Seminativo – Cl. 3 – Ha 0.08.09 – R.D. € 4,22 – R.A. € 3,34

Stima

Potenzialità edificatoria: mc 1.245,00 x €/mc 80,00 = € 99.600,00

Valore totale del LOTTO N° 5/e: € 99.600,00 arrotondato in € 100.000,00 (centomila/00)

ALLEGATI:

- 1 – Visura catastale.
- 2 – Mappe catastali.
- 3 – Ripresa aerea.
- 4 – Relazione tecnica giugno 2024.
- 5 – Relazione tecnica ottobre 2024.

Bosco Chiesanuova (Vr), 09/06/2025



Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2025

Dati della richiesta	Terreni e Fabbricati siti nel comune di ISOLA DELLA SCALA (E349) provincia VERONA
Soggetto individuato	LA PRIMAVERA COSTRUZIONI S.R.L. sede in VIGASIO (VR) (CF: 00611140237)

1. Immobili siti nel Comune di ISOLA DELLA SCALA (Codice E349) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	54	1368		-	SEMINATIVO	03		00	55	BQB	Euro 0,29	Euro 0,23	FRAZIONAMENTO del 15/07/2009 Pratica n. VR0256847 in atti dal 15/07/2009 (n. 256847.1/2009)	
2	55	572		-	SEMINATIVO	02		07	90	BQB	Euro 5,96	Euro 3,67	FRAZIONAMENTO del 14/04/2010 Pratica n. VR0125560 in atti dal 14/04/2010 presentato il 13/04/2010 (n. 125560.1/2010)	
3	54	1389		-	SEMINATIVO	03		02	58	BQB	Euro 1,35	Euro 1,07	FRAZIONAMENTO del 14/04/2010 Pratica n. VR0125562 in atti dal 14/04/2010 presentato il 13/04/2010 (n. 125562.1/2010)	
4	54	1390		-	SEMINATIVO	03		08	09	BQB	Euro 4,22	Euro 3,34	FRAZIONAMENTO del 14/04/2010 Pratica n. VR0125562 in atti dal 14/04/2010 presentato il 13/04/2010 (n. 125562.1/2010)	
5	54	1396		-	SEMINATIVO	03		01	20	BQB	Euro 0,63	Euro 0,50	FRAZIONAMENTO del 14/04/2010 Pratica n. VR0125562 in atti dal 14/04/2010 presentato il 13/04/2010 (n. 125562.1/2010)	
6	54	1457		-	SEMINATIVO	03		05	06	BQB	Euro 2,64	Euro 2,09	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)	Annotazione
7	54	1458		-	SEMINATIVO	03		02	69	BQB	Euro 1,40	Euro 1,11	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)	Annotazione
8	54	1459		-	SEMINATIVO	03		04	08	BQB	Euro 2,13	Euro 1,69	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)	Annotazione

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO										ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati Ulteriori
9	54	1460		-	SEMINATIVO	03		02	76	BQB	Euro 1,44	Euro 1,14	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
10	54	1461		-	SEMINATIVO	03		19	53	BQB	Euro 10,19	Euro 8,07	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
11	54	1462		-	SEMINATIVO	03		07	09	BQB	Euro 3,70	Euro 2,93	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
12	54	1463		-	SEMINATIVO	03		01	40	BQB	Euro 0,73	Euro 0,58	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
13	54	1464		-	SEMINATIVO	03		01	98	BQB	Euro 1,03	Euro 0,82	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
14	54	1465		-	SEMINATIVO	03		01	24	BQB	Euro 0,65	Euro 0,51	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
15	54	1466		-	SEMINATIVO	03		02	17	BQB	Euro 1,13	Euro 0,90	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
16	54	1470		-	SEMINATIVO	03		26	26	BQB	Euro 13,70	Euro 10,85	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
17	54	1471		-	SEMINATIVO	03		03	17	BQB	Euro 1,65	Euro 1,31	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		
18	54	1472		-	SEMINATIVO	03		04	25	BQB	Euro 2,22	Euro 1,76	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)		

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati Ulteriori
19	54	1473		-	SEMINATIVO	03		02	49	BQB	Euro 1,30	Euro 1,03	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)	
20	54	1474		-	SEMINATIVO	03		04	00	BQB	Euro 2,09	Euro 1,65	FRAZIONAMENTO del 16/05/2012 Pratica n. VR0138453 in atti dal 16/05/2012 presentato il 10/05/2012 (n. 138453.1/2012)	

Immobile 6: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 7: Annotazione: di immobile: sr

Immobile 8: Annotazione: di immobile: sr

Totale: Superficie 1.08.49 Redditi: Dominicale Euro 58,45 Agrario Euro 45,25

Intestazione degli immobili indicati al n.1

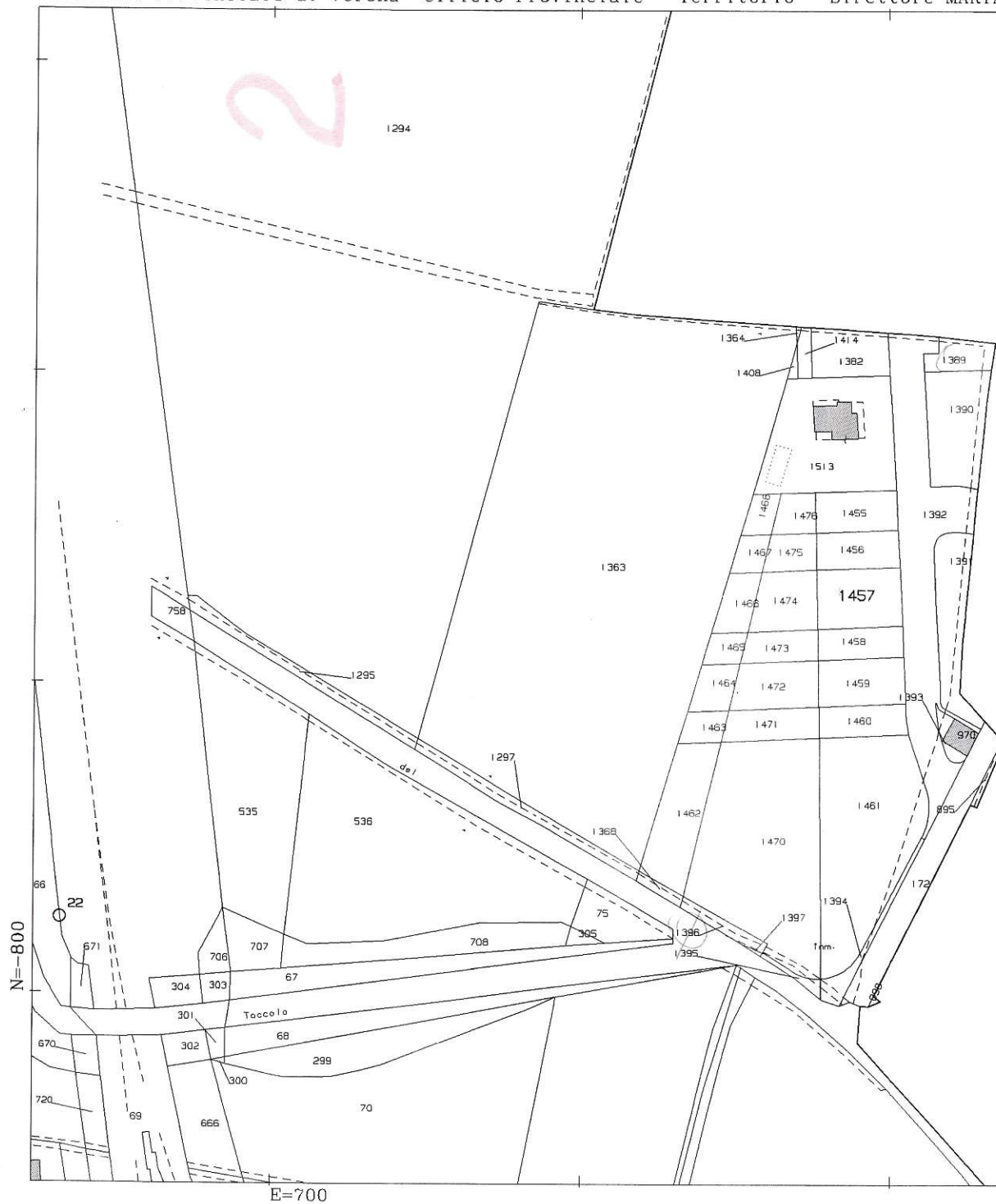
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	LA PRIMAVERA COSTRUZIONI S.R.L.	00611140237*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 23/12/2013 Pubblico ufficiale BUONINCONTI MARIA MADDALE Sede VERONA (VR) Repertorio n. 352251 - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico n. 1049.1/2014 Reparto PI di VERONA in atti dal 17/01/2014	

Totale Generale: Superficie 1.08.49 Redditi: Dominicale Euro 58,45 Agrario Euro 45,25

Unità immobiliari n. 20

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica



N=-700

E=700

1 Particella: 572





4

STUDIO RUDELLA
ARCHITETTURA & INGEGNERIA

V.lo Menago 8, Bovolone VR - 045 7100574 - studio.rudella@gmail.com

Il presente documento non potrà essere copiato o riprodotto, in tutto o in parte, senza consenso scritto. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.

Progettista:
Ing. Antonio Rudella

Committente:

**COMUNE DI
ISOLA DELLA SCALA**

Firma del Committente

Elaborato n. **1**
RELAZIONE TECNICA

PROGETTO ESECUTIVO
COMPLETAMENTO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
LOTTIZZAZIONE "ISOLA" - 1° STRALCIO
SITA IN VIA MONTEMEZZI

NOTE / REVISIONI:

data: **giugno 2024**

COMUNE DI **ISOLA DELLA SCALA**

PROVINCIA DI **VERONA**

Comune di Isola della Scala

Provincia di Verona

Oggetto: Progetto Esecutivo

**Completamento delle Opere di Urbanizzazione della
lottizzazione denominata "Isola" in Via Italo Montemezzi
(1° Stralcio)**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con Determinazione n. 667 del 27/10/2023 è stato affidato l'incarico per la redazione dello Studio di Fattibilità Tecnico ed Economica e supporto al RUP per le verifiche dello stato di fatto necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione denominata "Isola" sita in Via Italo Montemezzi ad Isola della Scala.

Successivamente con Determinazione n. 343 del 03/07/2024 è stato affidato al sottoscritto l'incarico per la redazione del Progetto Esecutivo (1° stralcio).

OPERAZIONI PRELIMINARI AL P.F.T.E..

L'Ufficio Tecnico ha trasmesso via e-mail in data 09/11/2023 al sottoscritto documentazione scansionata estratta dal fascicolo della documentazione urbanistica con cui sono state autorizzate le opere di urbanizzazione (Permesso di Costruire n. 04/2008 del 18/01/2008 e successiva Variante mediante D.I.A. prot. n. 2227 el 28/02/2008).

Successivamente sono state condotte n. 2 videoispezioni (28/11/2023 e 19/12/2023) con la collaborazione della ditta Zanetti, appositamente incaricata dal Comune, al fine di poter ispezionare la rete delle acque bianche (meteoriche) e poter raffrontare lo stato di fatto con quanto previsto in progetto.

Inoltre con la collaborazione degli operati del Comune è stata eseguita (28/11/2023 e 14/12/2023) l'ispezione dei cavidotti predisposti per la rete di illuminazione pubblica ed eseguite ispezioni (a campione) della rete di telefonica (Telecom) e della rete elettrica in bassa tensione (Enel).

RISCONTRI AI SOPRALLUOGHI ESEGUITI

A seguito dei sopraindicati sopralluoghi si sono ottenuti i seguenti riscontri:

- **Rete Acque Bianche (Meteoriche)**

Dalle video ispezioni eseguite risulta che la rete delle acque bianche (meteoriche) è stata eseguita con i materiali da progetto, ossia con tubazioni in cls del diametro di mm. 1000 e stacchi per le caditoie con tubazioni in pvc diam. 125 mm.

A seguito di approfondimento con l'Ufficio Tecnico Comunale e con il Consorzio di Bonifica Veronese è stata richiesta e rilasciata Concessione Idraulica in Sanatoria prot. n. 9687 del 13/05/2024 per lo scarico nello scolo consortile "Zenobria".

- **Rete Acque Nere e Acquedotto**

La rete di acque nere e di acquedotto sono state collaudate e in funzione dal 2009 ad uso delle due abitazioni presenti in lottizzazione. Con Nota del **24/10/2023** prot. n. 25307 Acque Veronesi comunica il parere favorevole a l'idoneità delle reti alla presa in carico delle stesse

- **Rete Telefonica ("Telecom")**

La rete risulta avere parere "agibilità telefonica positiva" a seguito delle verifiche effettuate in data 12/11/2009, come citata nel Collaudo Provvisorio redatto dall'Ing. Penazzi in data 20/04/2010.

- **Rete elettrica ("Enel")**

Dalle verifiche a campione condotte a seguito dell'apertura dei pozzetti risultano la presenza nei cavidotti dei cavi conduttori di energia. Il personale del

Comune ha contattato l'ente gestore il quale ha riferito che la rete è posata e in tensione.

Dall'analisi di tale documentazione approvata (Permesso di Costruire n. 04/2008 del 18/01/2008 e successiva Variante mediante D.I.A. prot. n. 2227 el 28/02/2008) risulta che nella Variante era prevista una nuova cabina Enel attualmente non realizzata. A seguito di approfondimenti con *e-distribuzione* risulta che non è stato necessario eseguire la nuova cabina prevista in progetto in quanto la cabina esistente poteva (e può all'attualità) fornire alla lottizzazione una potenza complessiva di circa 70 kW (ossia circa 4,5 kW ad ognuno dei 15 lotti) e quindi sufficienti per gli standard di progetto del 2008. Ovviamente maggior potenze richieste per esigenze future e per modiche normative dovranno essere approfondite e sostenute dai singoli proprietari dei lotti.

- **Rete gas**

Per quanto ispezionabile, vista la vegetazione che ha invaso i lotti privati della lottizzazione, sono presenti varie derivazioni per gli allacci privati. Nel Collaudo Provvisorio redatto dall'Ing. Penazzi in data 20/04/2010 si cita che "Italcogim Reti s.p.a dichiara di aver eseguito il collaudo della rete".

- **Rete di illuminazione pubblica**

Sono presenti i vari plinti e i pozzetti di derivazione per illuminazione pubblica. Non sono stati posati i pali e le armature, il relativo quadro di comando e il contatore per l'alimentazione. Rispetto al progetto approvato non sono presenti i plinti e relativo pozzetto per l'installazione di un palo di illuminazione all'ingresso della lottizzazione su Via Puccini e uno su Via Bellini. Nel progetto approvato nel 2008 inoltre era prevista l'installazione di lampade SAP (Sodio Altra Pressione), pertanto in sede PFTE si è previsto di installare un impianto di illuminazione a led, quindi più adeguato al risparmio energetico. Tale operazione verrà eseguita nel futuro 2° stralcio.

- **Marciapiedi e Manto Stradale**

I marciapiedi, come già rilevato nel collaudo provvisorio del 2010, non

presentano un idoneo contenimento verso i lotti privati o le zone verdi e in alcuni punti la pavimentazione, costituita con masselli prefabbricati in cls, è divelta dal fondo e/o ha subito un cedimento.

Analogamente per il manto stradale, il binder presenta moltissime imperfezioni e risulta in uno stato inaccettabile per la successiva posa del tappeto di usura. Rispetto a quanto rilevato dal collaudatore nel 2010, la situazione è molto peggiorata e il binder risulta invaso da vegetazione che ha sollevato la superficie del manto rendendo indispensabile una fresatura dell'asfalto ed una scarifica con eliminazione di parte del sottofondo su ampie porzioni della strada di lottizzazione.

Dovranno inoltre essere portati in quota tutti i chiusini e le saracinesche presenti sulla pavimentazione e completata la posa del cordolo della pista ciclabile, oltre la segnaletica orizzontale e verticale.

- **Zone Verdi**

Le zone verdi risultano prive di impianto di irrigazione, arredo urbano (pavimentazioni in masselli, panchine, cestini e attrezzature giochi) e di prato e di piante, come previste nel progetto approvato.

- **Autorizzazione Paesaggistica**

Essendo la zona oggetto di ultimazione lavori ricadente in fascia di rispetto paesaggistico ai sensi della parte 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2024 del 24/06/2024.

- **Conformazione dei lotti**

Dall'analisi della conformazione dei lotti presenti nel progetto approvato e da quanto rilevato in sito si fa presente, per sola completezza esulando i lotti privati dall'incarico conferito, che è emerso che a seguito dei frazionamenti catastali il lotto 4 ha un fronte strada molto ridotto rispetto al progetto approvato mentre il lotto 5 (dove è presente un'abitazione) ha un fronte strada molto più largo e con due accessi carrabili.

Ossia è stato modificata la conformazione reale dei lotti 4 e 5 rispetto a

quanto riportato nella tav. 5.11 del progetto urbanistico approvato nel 2008.

OPERE DA ESEGUIRSI PREVISTE NEL P.F.T.E.

Nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), approvato con D.G.C. n. 73 del 02/05/2024, sono state pertanto individuate le opere previste e i relativi costi necessari per completare le opere di urbanizzazione della lottizzazione "Isola".

Sommariamente le opere da eseguirsi riguardano la sistemazione ed il completamento di:

- carreggiata stradale
- aree verdi
- marciapiedi
- pista ciclabile

In funzione alle disponibilità finanziarie disponibili da parte dell'Amministrazione, l'intervento è stato diviso in due Stralci, ossia:

- 1° stralcio che permette di adeguare ed ultimare le carreggiate stradali
- 2° stralcio che porta al completamento delle opere di urbanizzazione mediante l'esecuzione dell'impianto di illuminazione con posa dei pali e i corpi illuminanti a led, il completamento della zona a verde, la sistemazione dei marciapiedi e della pista ciclabile

OPERE DA ESEGUIRSI PREVISTE NEL PRESENTE PROGETTO ESECUTIVO (1° Stralcio)

In base a quanto indicato in precedenza, è stato redatto il presente Progetto Esecutivo nel quale sono state individuate le opere da eseguirsi nel 1° stralci dell'intervento ossia l'intervento sulle carreggiate stradali.

Tali opere sono:

- fresature delle zone deteriorate del binder;
- scavo ed esecuzione di nuovo sottofondo stradale,

- ricariche di binder su parte della superficie stradale per formare l'idonea sagomatura con pendenze trasversali per lo smaltimento dell'acqua piovana;
- riporto in quota dei chiusini e saracinesche dei sottoservizi;
- posa di tappeto di usura dello spessore di cm. 3;
- realizzazione di n. 2 plinti per illuminazione pubblica (i relativi pali e corpi illuminanti verranno installati nel 2° stralcio);
- posa di segnaletica stradale verticale (pali cilindrici in acciaio H. m. 3.00 fuori terra con segnale), e orizzontale (con vernice bianca/gialla, attraversamenti pedonali, zebraure, stop, ecc.) secondo le prescrizioni del Codice della Strada.

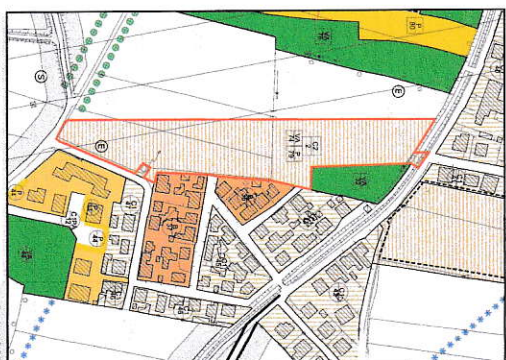
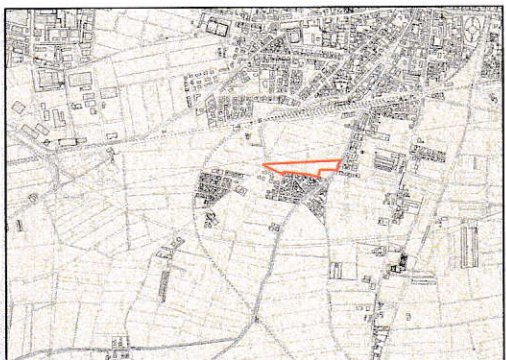
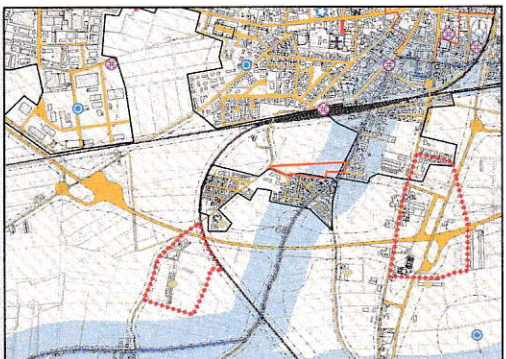
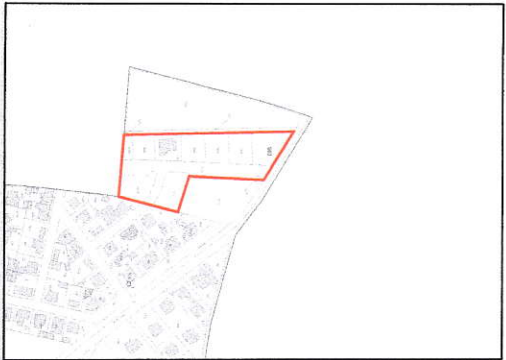
CONCLUSIONI

La conclusione dei lavori effettuati con questo 1° stralcio dei lavori porterà alla realizzazione di due carreggiate stradali tali da permettere la viabilità carrabile di Via Montemezzi.

Ovviamente sarà opportuno procedere quanto prima, compatibilmente con le risorse finanziarie disponibili, con le opere previste nel 2° stralcio del P.F.T.E. al fine di dotare la strada di illuminazione pubblica, realizzare la pista ciclabile e le aree verdi e sistemare i marciapiedi al fine di portare a compimento le opere di urbanizzazione della lottizzazione "Isola" e completare quindi quanto iniziato nel 2008 dal lottizzante privato.

Bovolone, lì 09/07/2024

Ing. Antonio Rudella
(firmato digitalmente)

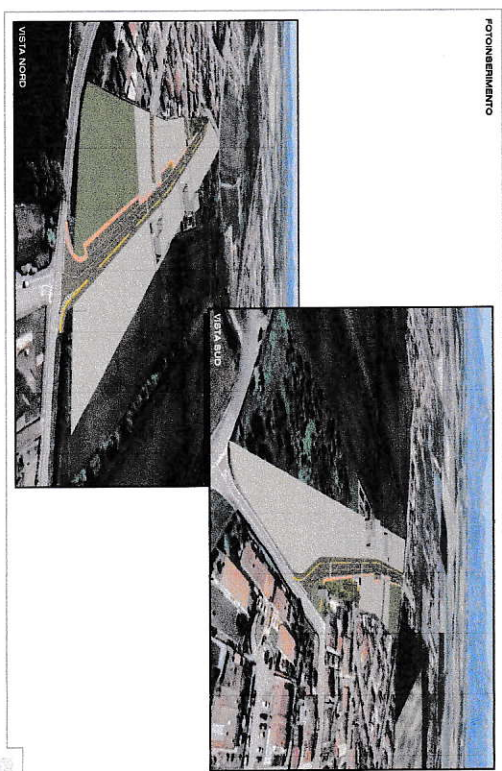
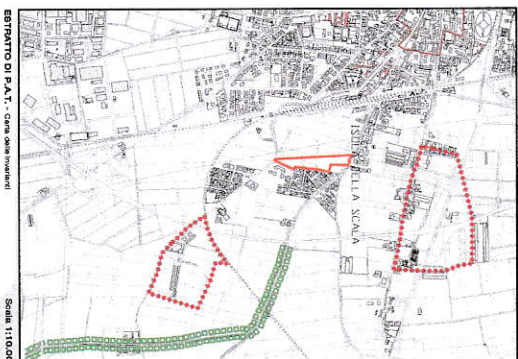
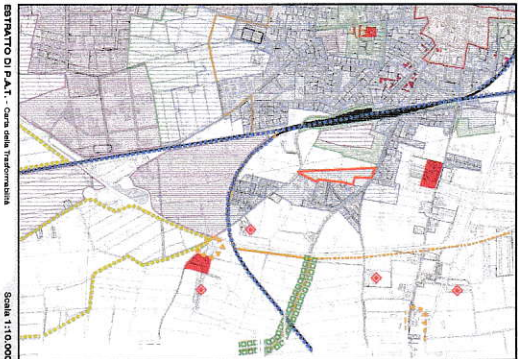


STUDIO RUDELLA
ARCHITETTURA E INGENGERIA
Via S. Antonio 10 - 37041 VERONA
Tel. 045 751 11 11 - Fax 045 751 11 12
www.studio-rudella.it

INDICAMENTO URBANISTICO
TAV. 1

PROGETTO ESECUTIVO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
LOTTEZZIONE "SCALA" - 1° STRALCIO
GRAN VIA MONTEBELLIO
Verona, giugno 2024

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA
PROVINCIA DI VERONA



A

5

STUDIO RUDELLA
ARCHITETTURA & INGEGNERIA

V.lo Menago 8, Bovolone VR - 045 7100574 - studio.rudella@gmail.com
Il presente documento non potrà essere copiato o riprodotto, in tutto o in parte, senza
consenso scritto. Ogni utilizzo non autorizzato sarà perseguito a norma di legge.

Progettista:
Ing. Antonio Rudella

Committente:

**COMUNE DI
ISOLA DELLA SCALA**

Firma del Committente

Elaborato n. **1**
RELAZIONE TECNICA

PROGETTO ESECUTIVO
COMPLETAMENTO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
LOTTIZZAZIONE "ISOLA" - 2° STRALCIO
SITA IN VIA MONTEMEZZI

NOTE / REVISIONI:

data: **ottobre 2024**

COMUNE DI **ISOLA DELLA SCALA**

PROVINCIA DI **VERONA**

Comune di Isola della Scala

Provincia di Verona

Oggetto: Progetto Esecutivo

**Completamento delle Opere di Urbanizzazione della
lottizzazione denominata "Isola" in Via Italo Montemezzi
(2° Stralcio)**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

Con Determinazione n. 667 del 27/10/2023 è stato affidato l'incarico per la redazione dello Studio di Fattibilità Tecnico ed Economica e supporto al RUP per le verifiche dello stato di fatto necessarie al completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione denominata "Isola" sita in Via Italo Montemezzi ad Isola della Scala.

Successivamente con Determinazione n. 343 del 03/07/2024 è stato affidato al sottoscritto l'incarico per la redazione del Progetto Esecutivo (1° stralcio).

Infine con Determinazione n. 626 del 06/11/2024 è stato affidato al sottoscritto l'incarico per la redazione del Progetto Esecutivo (2° stralcio).

OPERAZIONI PRELIMINARI AL P.F.T.E..

L'Ufficio Tecnico ha trasmesso via e-mail in data 09/11/2023 al sottoscritto documentazione scansionata estratta dal fascicolo della documentazione urbanistica con cui sono state autorizzate le opere di urbanizzazione (Permesso di Costruire n. 04/2008 del 18/01/2008 e successiva Variante mediante D.I.A. prot. n. 2227 el 28/02/2008).

Successivamente sono state condotte n. 2 videoispezioni (28/11/2023 e 19/12/2023) con la collaborazione della ditta Zanetti, appositamente incaricata dal Comune, al fine di poter ispezionare la rete delle acque bianche (meteoriche) e poter raffrontare lo stato di fatto con quanto previsto in progetto.

Inoltre con la collaborazione degli operai del Comune è stata eseguita (28/11/2023 e 14/12/2023) l'ispezione dei cavidotti predisposti per la rete di illuminazione pubblica ed eseguite ispezioni (a campione) della rete di telefonica (Telecom) e della rete elettrica in bassa tensione (Enel).

RISCONTRI AI SOPRALLUOGHI ESEGUITI

A seguito dei sopraindicati sopralluoghi si sono ottenuti i seguenti riscontri:

- **Rete Acque Bianche (Meteoriche)**

Dalle video ispezioni eseguite risulta che la rete delle acque bianche (meteoriche) è stata eseguita con i materiali da progetto, ossia con tubazioni in cls del diametro di mm. 1000 e stacchi per le caditoie con tubazioni in pvc diam. 125 mm.

A seguito di approfondimento con l'Ufficio Tecnico Comunale e con il Consorzio di Bonifica Veronese è stata richiesta e rilasciata Concessione Idraulica in Sanatoria prot. n. 9687 del 13/05/2024 per lo scarico nello scolo consortile "Zenobia".

- **Rete Acque Nere e Acquedotto**

La rete di acque nere e di acquedotto sono state collaudate e in funzione dal 2009 ad uso delle due abitazioni presenti in lottizzazione. Con Nota del **24/10/2023** prot. n. 25307 Acque Veronesi comunica il parere favorevole a l'idoneità delle reti alla presa in carico delle stesse

- **Rete Telefonica ("Telecom")**

La rete risulta avere parere "agibilità telefonica positiva" a seguito delle verifiche effettuate in data 12/11/2009, come citata nel Collaudo Provvisorio redatto dall'Ing. Penazzi in data 20/04/2010.

- **Rete elettrica ("Enel")**

Dalle verifiche a campione condotte a seguito dell'apertura dei pozzetti risultano la presenza nei cavidotti dei cavi conduttori di energia. Il personale del Comune ha contattato l'ente gestore il quale ha riferito che la rete è posata e in tensione.

Dall'analisi di tale documentazione approvata (Permesso di Costruire n. 04/2008 del 18/01/2008 e successiva Variante mediante D.I.A. prot. n. 2227 el 28/02/2008) risulta che nella Variante era prevista una nuova cabina Enel attualmente non realizzata. A seguito di approfondimenti con *e-distribuzione* risulta che non è stato necessario eseguire la nuova cabina prevista in progetto in quanto la cabina esistente poteva (e può all'attualità) fornire alla lottizzazione una potenza complessiva di circa 70 kW (ossia circa 4,5 kW ad ognuno dei 15 lotti) e quindi sufficienti per gli standard di progetto del 2008. Ovviamente maggior potenze richieste per esigenze future e per modifiche normative dovranno essere approfondite e sostenute dai singoli proprietari dei lotti.

- **Rete gas**

Per quanto ispezionabile, vista la vegetazione che ha invaso i lotti privati della lottizzazione, sono presenti varie derivazioni per gli allacci privati. Nel Collaudo Provvisorio redatto dall'Ing. Penazzi in data 20/04/2010 si cita che "Italcogim Reti s.p.a dichiara di aver eseguito il collaudo della rete".

- **Rete di illuminazione pubblica**

Sono presenti i vari plinti e i pozzetti di derivazione per illuminazione pubblica. Non sono stati posati i pali e le armature, il relativo quadro di comando e il contatore per l'alimentazione. Rispetto al progetto approvato non sono presenti i plinti e relativo pozzetto per l'installazione di un palo di illuminazione all'ingresso della lottizzazione su Via Puccini e uno su Via Bellini. Nel progetto approvato nel 2008 inoltre era prevista l'installazione di lampade SAP (Sodio Altra Pressione), pertanto in sede PFTE si è previsto di installare un impianto di illuminazione a led, quindi più adeguato al risparmio energetico.

Tale operazione verrà eseguita nel futuro 2° stralcio.

- **Marciapiedi e Manto Stradale**

I marciapiedi, come già rilevato nel collaudo provvisorio del 2010, non presentano un idoneo contenimento verso i lotti privati o le zone verdi e in alcuni punti la pavimentazione, costituita con masselli prefabbricati in cls, è divelta dal fondo e/o ha subito un cedimento.

Analogamente per il manto stradale, il binder presenta moltissime imperfezioni e risulta in uno stato inaccettabile per la successiva posa del tappeto di usura. Rispetto a quanto rilevato dal collaudatore nel 2010, la situazione è molto peggiorata e il binder risulta invaso da vegetazione che ha sollevato la superficie del manto rendendo indispensabile una fresatura dell'asfalto ed una scarifica con eliminazione di parte del sottofondo su ampie porzioni della strada di lottizzazione.

Dovranno inoltre essere portati in quota tutti i chiusini e le saracinesche presenti sulla pavimentazione e completata la posa del cordolo della pista ciclabile, oltre la segnaletica orizzontale e verticale.

- **Zone Verdi**

Le zone verdi risultano prive di impianto di irrigazione, arredo urbano (pavimentazioni in masselli, panchine, cestini e attrezzature giochi) e di prato e di piante, come previste nel progetto approvato.

- **Autorizzazione Paesaggistica**

Essendo la zona oggetto di ultimazione lavori ricadente in fascia di rispetto paesaggistico ai sensi della parte 3 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. è stata ottenuta Autorizzazione Paesaggistica n. 09/2024 del 24/06/2024.

- **Conformazione dei lotti**

Dall'analisi della conformazione dei lotti presenti nel progetto approvato e da quanto rilevato in sito si fa presente, per sola completezza esulando i lotti privati dall'incarico conferito, che è emerso che a seguito dei frazionamenti catastali il

lotto 4 ha un fronte strada molto ridotto rispetto al progetto approvato mentre il lotto 5 (dove è presente un'abitazione) ha un fronte strada molto più largo e con due accessi carrabili.

Ossia è stata modificata la conformazione reale dei lotti 4 e 5 rispetto a quanto riportato nella tav. 5.11 del progetto urbanistico approvato nel 2008.

OPERE DA ESEGUIRSI PREVISTE NEL P.F.T.E.

Nel Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (PFTE), approvato con D.G.C. n. 73 del 02/05/2024, sono state pertanto individuate le opere previste e i relativi costi necessari per completare le opere di urbanizzazione della lottizzazione "Isola" in base a quanto progettato ed approvato nel 2008.

Sommariamente le opere da eseguirsi riguardano la sistemazione ed il completamento di:

- carreggiata stradale
- aree verdi
- marciapiedi
- pista ciclabile

In funzione alle disponibilità finanziarie disponibili da parte dell'Amministrazione, l'intervento è stato diviso in due Stralci, ossia:

- 1° stralcio, che permette di adeguare ed ultimare le carreggiate stradali ed è in corso di esecuzione;
- 2° stralcio, che porta al completamento delle opere di urbanizzazione mediante l'esecuzione dell'impianto di illuminazione con posa dei pali e i corpi illuminanti a led, il completamento della zona a verde, la sistemazione dei marciapiedi e della pista ciclabile.

OPERE DA ESEGUIRSI PREVISTE NEL PRESENTE PROGETTO ESECUTIVO (2° Stralcio)

In base a quanto indicato in precedenza, è stato redatto il presente Progetto Esecutivo nel quale sono state individuate le opere da eseguirsi nel 2° stralcio

dell'intervento:

Tali opere sono:

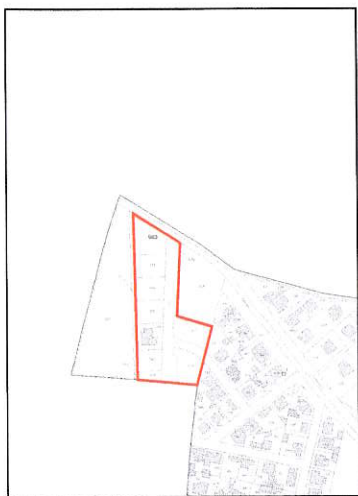
- Posa dei pali di illuminazione pubblica con armature a LED a basso consumo in sostituzione delle lampade SAP previste nel progetto iniziale, posate nei plinti già realizzati nel 2008 e pertanto, a fini illuminotecnici, in posizione già predefinita e non modificabile.
- Sistemazione dei marciapiedi mediante pulizia degli stessi con getto ad alta pressione, sostituzione degli elementi ammalorati e rinfiacco in cls dove necessario
- Posa del cordolo separatore della pista ciclabile dalle corsie di marcia realizzato in gomma riciclata colorata con vernice epossidica di colore giallo.
- Completamento dell'area verde posta a sud con la posa di alberature e prato con irrigazione e arredo urbano (panchine, cestini portarifiuti, altalena, scivolo).

CONCLUSIONI

La conclusione dei lavori effettuati con questo 2° stralcio dei lavori porterà al completamento delle opere di urbanizzazione della lottizzazione "Isola" progettate ed iniziate nel 2008 dal lottizzante privato al quale ora è subentrata l'Amministrazione Comunale.

Bovolone, lì 18/11/2024

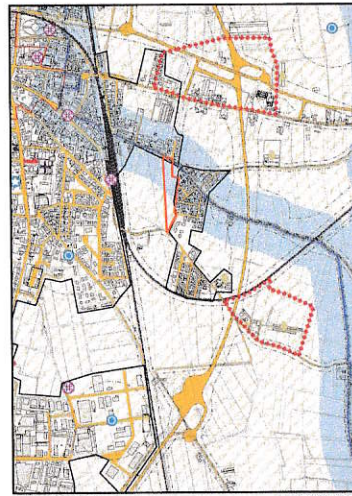
Ing. Antonio Rudella
(firmato digitalmente)



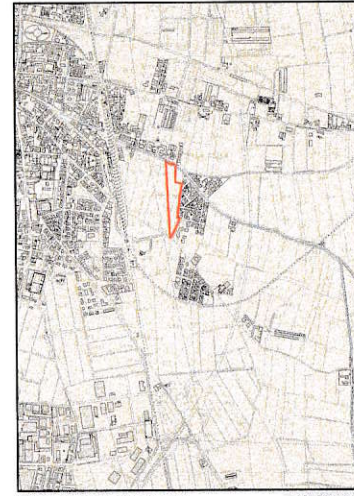
ESTRATTO DI MAPPA - Foglio 55
Mappali n. 583 - 584 - 585 - 586 - 589
571 - 572 - 573 - 578 - 590
Scala 1:2.000



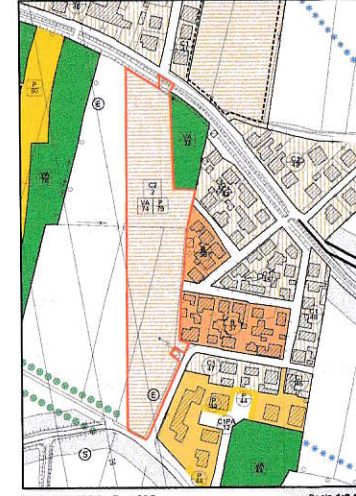
ESTRATTO DI MAPPA - Foglio 54
Mappali n. 1382 - 1389 - 1390 - 1391 - 1392
1393 - 1455 - 1456 - 1457 - 1458
1459 - 1460 - 1461 - 1513 parte
Scala 1:2.000



ESTRATTO DI P.A.T. - Carta dei Vincoli
Scala 1:10.000



ESTRATTO DI P.A.T. - Carta della Fragilità
Scala 1:10.000



ESTRATTO DI P.I. - Zona C2/2
Scala 1:2.000



STUDIO RUDELLA
ARCHITETTURA & INGEGNERIA

Via Venezia 1, Montebelluna (TV) - Tel. 0422/450000
E-mail: studio@studio.rudella.it - Web: www.studio.rudella.it

Progettista:
Ing. Antonio Rudella

Coordinatore:

COMUNE DI
ISOLA DELLA SCALA

Comune del territorio:

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA

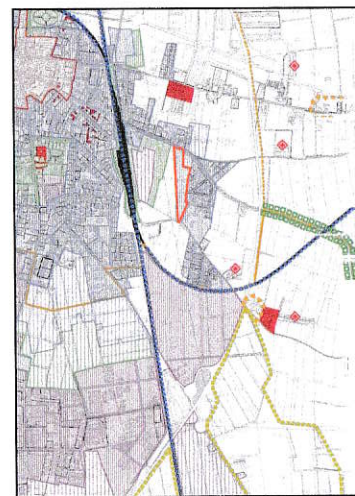
TAV. 1
INQUADRAMENTO URBANISTICO

PROGETTO ESECUTIVO
COMPLETAMENTO
OPERE DI URBANIZZAZIONE
LOTTIZZAZIONE "ISOLA" - S. STRALCHIS
SITA IN VIA MONTENEZZI

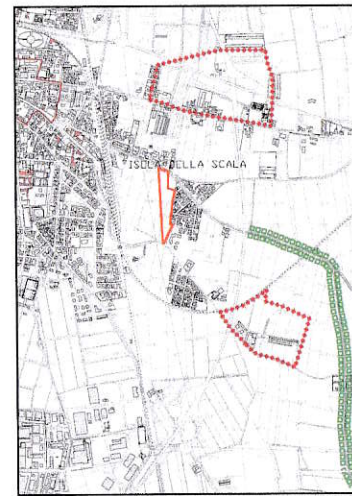
NOTE PRELIMINARI

ottobre 2024

PROVINCIA DI VERONA



ESTRATTO DI P.A.T. - Carta della Trasformabilità
Scala 1:10.000



ESTRATTO DI P.A.T. - Carta della Insediabilità
Scala 1:10.000

FOTOINSEERIMENTO

