



COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA

Piazza Roma, 1 - 37055 Ronco all'Adige

Tel. 045 6608223 – Fax 045 6615914 – E mail: cronco@netbusiness.it

N. 4883/85 di prot. / 5
N. 3 Reg. Cond.

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

**PERMESSO
IN SANATORIA
N. 01/2005**

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

Vista la domanda di concessione edilizia in sanatoria presentata il 18.11.1985 da

[redacted] in qualità di proprietario per le opere abusive consistenti in ampliamento e ristrutturazione casa d'abitazione, costruzione di un laboratorio artigianale, site in Via Gangaion n. 7 Fg. E/6 mapp. 1 - 4;

Vista la documentazione ed elaborati tecnici prodotti;

Preso atto dei nulla osta e pareri di Ufficio Beni Ambientali di Verona e Ufficio del Genio Civile di Verona;

Atteso che dall'esame della documentazione l'opera è suscettibile di sanatoria;

Considerato che il richiedente ha provveduto:

- alla dimostrazione dell'intero versamento all'Erario delle somme dovute a titolo di oblazione, così come da liquidazione in via definitiva determinata da codesto Comune in Lit. 1.244.640;
- al versamento della somma dovuta a titolo di contributo di concessione, ai sensi della legge regionale 06.05.1985, n. 52, determinata in Lit. ___/___/___/___;

Visto il Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche;

Visto l'atto di vendita redatto dalla Dott.ssa Cristiana Cascone, Notaio in Verona, redatto in data 26.11.2005 Rep. n. 29863 – Racc. n. 1576, registrato a Verona 1 A.P. n. 8501 e trascritto a Verona il 10.12.2001 n. 46697 R.G. – n. 32397 R.P.;

rilascia il presente

PERMESSO

di costruire in sanatoria [redacted]

descritte.

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio distrettuale delle Imposte dirette di Verona.

Il presente è rilasciato fatti salvi i diritti dei terzi.

Il titolare del presente assume piena responsabilità, in sede civile e penale, per dichiarazioni o atti a corredo della richiesta in sanatoria edilizia che si dovessero dimostrare viziati per falsità, rilevanza delle omissioni o inesattezza in qualunque tempo riscontrate.

Ronco all'Adige, 4 MAG 2005

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
4° SETTORE EDILIZIA PRIVATA

(Arch. Marco Bottacini)



Esatte € 30,00= ai sensi dell'art. 10 L. 68/93COND_NORDERA

Comune di RONCO ALL'ADIGE

Il presente permesso di costruire è stato affisso per estratto all'albo pretorio in data 4 MAG. 2005 e vi rimarrà pubblicato per quindici giorni consecutivi.

Addì, - 4 MAG. 2005



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
4° SETTORE EDILIZIA PRIVATA
(Arch. Marco Bottacini)

Comune di RONCO ALL'ADIGE

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara di aver oggi notificato il presente atto, ai sensi dell'art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni, mediante consegna di copia a mano di [redacted] nella sua qualità di proprietario

addì, 6 MAG. 2005

IL RICEVENTE

(Firma leggibile)

IL MESSO COMUNALE



Regione del Veneto

giunta regionale

3.2.11.2.2.

Verona, 7 APR. 1997

ZUL/Autoriz Protocollo N°
(da citare nella risposta)

4525

Allegati N° vari

Oggetto :- Leggi Regionali n° 41 del 9/8/1988 e n° 11 del 26/1/1994.

Norme per la polizia idraulica e l'estrazione di materiali litoidi negli alvei e nelle zone golenali dei corsi d'acqua e nelle spiagge e fondali lacuali di competenza regionale.

Istanza di concessione idraulica in sanatoria, a sensi della Legge 28/2/1985 n° 47, di riordino edilizio/ambientale inerente la realizzazione abusiva di fabbricati (accessori e magazzini) in fregio al corso d'acqua demaniale denominato Fossa Canossa e comportanti la demolizione di parte dei fabbricati.

Comune di Ronco all'Adige - Loc. Gangaion n° 7 - (Verona).

Ditta:- [redacted] - Via Campolongo n° 2 - Isola della Scala - (Verona)

Pratica: n° 3478

TRASMISSIONE AUTORIZZAZIONE IDRAULICA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI RICHIESTI.



Alla Ditta

[redacted]
[redacted]

e.p.c.

Al Ministero delle Finanze
Dipartimento del Territorio
Direzione Compartimentale del Territorio
per il Trentino Alto Adige - Veneto
Friuli Venezia Giulia
UFFICIO DEL TERRITORIO DI VERONA
Via L. Da Porto n° 2/a - Verona

COMUNE DI [redacted]

per [redacted]

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> Anagrafe | <input type="checkbox"/> Ufficio di [redacted] |
| <input type="checkbox"/> [redacted] | <input type="checkbox"/> [redacted] |
| <input type="checkbox"/> [redacted] | <input checked="" type="checkbox"/> Edilizia privata |
| <input type="checkbox"/> [redacted] | <input type="checkbox"/> Ecologia |
| <input type="checkbox"/> [redacted] | <input type="checkbox"/> [redacted] |

[redacted] [redacted]

Al Sig. Sindaco del Comune di
RONCO ALL'ADIGE - (Verona)

Al Consorzio di Bonifica
Valli Grandi e Medio Veronese
Via A.Meucci n° 15 - Loc. ZAI
Fraz. S.Pietro
Legnago - (Verona)

Segreteria regionale per il territorio
Ufficio regionale del Genio Civile di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona
Tel. 045/8676511 - Fax. 8349012



IL DIRIGENTE REGIONALE GENERALE

Vista l'istanza della [REDACTED]

[REDACTED] - Isola della Scala (Verona) tendente ad ottenere l' AUTORIZZAZIONE IDRAULICA IN SANATORIA, (condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985) ad eseguire i lavori di riordino urbanistico/ambientale di immobili adibiti parte ad uso di civile abitazione/molino parte a magazzini e parte ad accessori (autorimesse, laboratorio, centrale termica, ripostiglio), posti nelle vicinanze del corso d'acqua demaniale denominato Fiume Bussè, parte al braccio di scarico fra il Fiume Bussè e la Fossa Canossa e parte alla Fossa Canossa), su terreno di sua proprietà sito in Fraz. Tombazosana - Loc. Gangaion - Ronco all'Adige - (Verona), censito catastalmente in sezione E - foglio V° - mapp.n° 14.

Visto il parere espresso al riguardo dalla Commissione Consultiva in Materia di Lavori pubblici con voto n° 297 reso nell'adunanza del 12/11/1996 con cui si esprimeva il nulla osta all'esecuzione dei lavori richiesti con l'osservanza di prescrizioni.

Vista la Legge Regionale del Veneto n° 41 del 9/8/1988 e la L.R. del Veneto n° 11 del 26/11/1994.

Visto il R.D. n° 523 del 27/7/1904.

Preso atto che il progetto di riordino oggetto della presente autorizzazione è già stato autorizzato, ai sensi dell'art.7 della Legge 1497/1939, dall'Amministrazione Provinciale di Verona - Settore Beni Ambientali con decreto n° 3504/94 del 27/1/1995 e decreto n° 6343/94 del 27/1/1995.

R I L A S C I A

nei soli ed esclusivi riguardi idraulici ai sensi del R.D. n° 523 del 25/7/1904 e delle Leggi Regionali n° 41 del 9/8/1988 e n° 11 del 26/1/1994, fatti salvi i diritti di terzi, privati cittadini o Enti, nonchè le competenze deferite ad altri Organi o Enti, (in particolare la concessione edilizia del Comune di Ronco all'Adige), alle ditte [REDACTED] in comunione legale con la moglie [REDACTED]

della Scala (Verona) l' AUTORIZZAZIONE IDRAULICA IN SANATORIA, (condono edilizio ai sensi della Legge 47/1985) ad eseguire i lavori di riordino

*Segreteria regionale per il territorio
Ufficio regionale del Genio Civile di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona
Tel. 045/8676511 - Fax. 8349012*



Regione del Veneto

giunta regionale

-3-

urbanistico/ambientale di immobili adibiti parte ad uso di civile abitazione/molino parte a magazzini e parte ad accessori (autorimesse, laboratorio, centrale termica, ripostiglio), posti nelle vicinanze del corso d'acqua demaniale denominato Fiume Bussè, parte al braccio di scarico fra il Fiume Bussè e la Fossa Canossa e parte alla Fossa Canossa) siti in Comune di Ronco all'Adige - Fraz. Tombazosana - Località Gangaion - (Verona) su terreno di sua proprietà censito catastalmente in sezione E - foglio V° - mapp.n° 1 - 4, alle condizioni appresso indicate:

- 1) I lavori dovranno essere realizzati secondo le indicazioni, distanze o quote, previste negli elaborati grafici contenuti nella pratica agli atti dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, che formano parte integrante della presente autorizzazione e di cui si restituisce copia.
- 2) E' fatto obbligo alle ditte [redacted] da Isola della Scala - (Verona) di provvedere in forma continuativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei tratti d'alveo della Fossa Canossa del Fiume Bussè e del ramo di collegamento prospicienti la proprietà.
- 3) Nessun scarico potrà essere immesso nel corso d'acqua demaniale in parola ion assenza di preventiva autorizzazione anche dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona.
- 4) Per l'eventuale realizzazione di lavori di sistemazione idraulica dovrà essere sempre consentito l'accesso nella proprietà delle ditte [redacted] da Isola della Scala - (Verona) a mezzi e personale sia dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona che del Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese con sede in Legnago - (Verona) nonchè a mezzi e/o persone di imprese da essi delegate.
- 5) Qualora in caso di piena del corso d'acqua in questione si verificassero danni alle opere oggetto della presente domanda, nulla è dovuto alle ditte [redacted] da Isola della Scala - (Verona) a titolo di risarcimento.
- 6) Le ditte [redacted] da Isola della Scala - (Verona) sono tenuta a riparare tutti gli eventuali danni derivanti dall'esecuzione delle opere concesse, sollevando questa Amministrazione ed i Funzionari dipendenti, da ogni e qualsiasi responsabilità civile e penale al riguardo.
- 7) I lavori non dovranno intaccare le opere idrauliche esistenti ritenendo sin d'ora, le ditte [redacted] da Isola della Scala - (Verona) richiedenti responsabili per ogni qualsivoglia danno provocato alle stesse durante o a seguito dei lavori in parola.
- 8) Le ditte [redacted] da Isola della Scala - (Verona),

Segreteria regionale per il territorio
Ufficio regionale del Genio Civile di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona
Tel. 045/8676511 - Fax. 8349012



e chi in futuro ne avrà titolo, sono ritenute responsabili della manutenzione dei fabbricati, oggetto del presente intervento di ristrutturazione/recupero ambientale, nonché delle future condizioni statiche degli stessi.

- 9) Prima dell'inizio dei lavori le ditte [REDACTED] da Isola della Scala - (Verona) dovranno dare, con congruo anticipo di tempo, comunicazione sia all'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona, sia al Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese con sede in Legnago - (Verona).
- 10) Ai sensi del R.D. n° 523 del 25/7/1904 è vietata la piantumazione di alberi o siepi alla distanza inferiore a mt. 2,00 dal ciglio del corso d'acqua demaniale nonché la realizzazione di recinzioni (amovibili a mt. 4,00, non amovibili a mt. 10), in assenza di preventiva autorizzazione anche dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona.
- 11) La presente autorizzazione idraulica all'esecuzione dei lavori di:
- a) ristrutturazione totale del locale adibito a laboratorio previa demolizione delle strutture che attualmente sono a ridosso del braccio di scarico, ricostruendole poi a mt. 5,00 dallo stesso;
 - b) demolizione delle murature interne delle autorimesse per conglobare la loro superficie in quella del laboratorio;
 - c) demolizione totale del ripostiglio posto a est del fabbricato, adibito ad abitazione ed a ex molino, attualmente sito a ridosso del braccio di scarico;
- è rilasciata ai soli ed esclusivi fini idraulici nei limiti delle competenze delegate a questa Struttura. Vengono pertanto fatte salve ed impregiudicate ulteriori competenze delegate ad altri Organi o Enti nonché i diritti di terzi, privati o Enti.
- 12) In considerazione della vicinanza degli edifici oggetto del presente intervento a diversi corsi d'acqua demaniali si ricorda che nella fascia di mt. 10 dalla sommità arginale dei medesimi deve essere rispettata la vigente normativa in materia di polizia idraulica del R.D. n° 523 del 1904.
- In particolare lungo il suddetto corso d'acqua non devono essere posizionate recinzioni e/o siepi o altro che possano ostacolare la normale manutenzione dell'alveo.
- Eventuali recinzioni e/o siepi eventualmente esistenti in loco dovranno essere rimosse.
- 13) La presente autorizzazione è relativa all'esecuzione dei lavori di:
- a) ristrutturazione totale del locale adibito a laboratorio previa demolizione delle strutture che attualmente sono a ridosso del braccio di scarico, ricostruendole poi a mt. 5,00 dallo stesso;
 - b) demolizione delle murature interne delle autorimesse per conglobare la loro superficie nel laboratorio;
 - c) demolizione totale del ripostiglio posto a est del fabbricato, adibito a civile abitazione ed ex molino, attualmente sito a ridosso del braccio di

Segreteria regionale per il territorio

Ufficio regionale del Genio Civile di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona

Tel. 045/8676511 - Fax. 8349012



scarico.

Nessuna ulteriore opera, se non esplicitamente prevista negli elaborati grafici agli atti potrà essere realizzata in assenza di ulteriore preventiva autorizzazione.

- 14) Nella realizzazione dei lavori in parola devono comunque essere rispettate le norme di polizia idraulica contenute nel R.D. n° 523 del 25/7/1994 nonchè gli ulteriori leggi e regolamenti in materia di polizia idraulica.
- 15) Nel caso di lavori di interesse idraulico sul corso d'acqua Fiume Bussè, Fossa Canossa o sul braccio di collegamento dei medesimi corsi d'acqua, le ditte Mattioli Radames e Mirandola Flavia da Isola della Scala - (Verona) provvederanno a loro cure e spese ad eseguire tempestivamente gli spostamenti ed i ripristini del caso senza pretendere per questo indennizzi di sorta salvo quanto espressamente previsto da specifiche disposizioni di legge.
- 16) Nessun lavoro di ripristino degli argini dei corsi d'acqua limitrofi alla proprietà delle ditte Mattioli Radames e Mirandola Flavia da Isola della Scala - (Verona) potrà essere realizzato in assenza di ulteriore, preventiva, autorizzazione anche dell'Ufficio Regionale del Genio Civile di Verona. Per la loro eventuale realizzazione dovrà essere inoltrato apposito progetto.
Ciò poichè tali opere non sono previste in progetto nè è stata formulata esplicita istanza in merito.
- 17) Ad opere ultimate l'area circostante i corsi d'acqua le loro sponde nonchè l'alveo, devono essere completamente libere da materiale od attrezzature di qualsiasi genere.
- 18) Nelle vicinanze dei corsi d'acqua entro la fascia di rispetto idraulico di mt. 10 dalle sponde non può essere realizzato alcun deposito di materiale di qualsiasi genere anche se provvisorio.

Si chiarisce che l'esecuzione di diverse o ulteriori opere oltre a quelle previste nella presente autorizzazione o la non osservanza delle prescrizioni sopraelencate verrà perseguita nei termini di legge che non esclude l'azione penale.

La presente autorizzazione viene trasmessa in duplice copia affinchè una venga restituita per accettazione.



IL DIRIGENTE REGIONALE GENERALE
(Ing. Giancarlo Padovani)

ZP/zp

Segreteria regionale per il territorio
Ufficio regionale del Genio Civile di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona
Tel. 045/8676511 - Fax. 8349012



PROGETTO in SANATORIA

di cui alla domanda di cond. Edilizio n°4883 di

prot. del 18/11/85. Legge 47/85

STATO ATTUALE

con evidenziata la porzione di fabbricato da demolire al fine dell'ottenimento dell'Autorizzazione Idraulica.

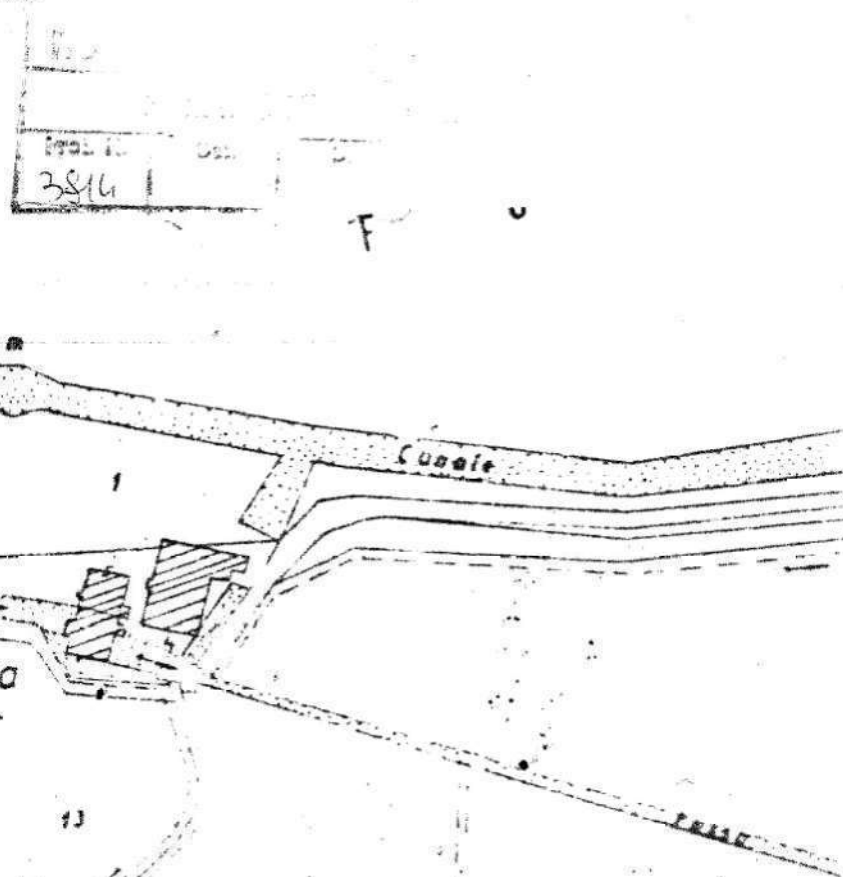
IL TECNICO

A. Gano



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
scala 1:2000

Fg. 38. m.m. 1-4



REGIONE DEL VENETO
UFFICIO DEL CENSO CIVILE DI VERONA
L.R. N. 22000 n° 41
ALLEGATO ALLA DOMANDA PER LA
IDRAULICA N° 3478
IL FUNZIONARIO
[Signature]

Comune di RONCO ALL'ADIGE
(Provincia di VERONA)

Allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria

N. *01* in data = 4 MAG. 2005

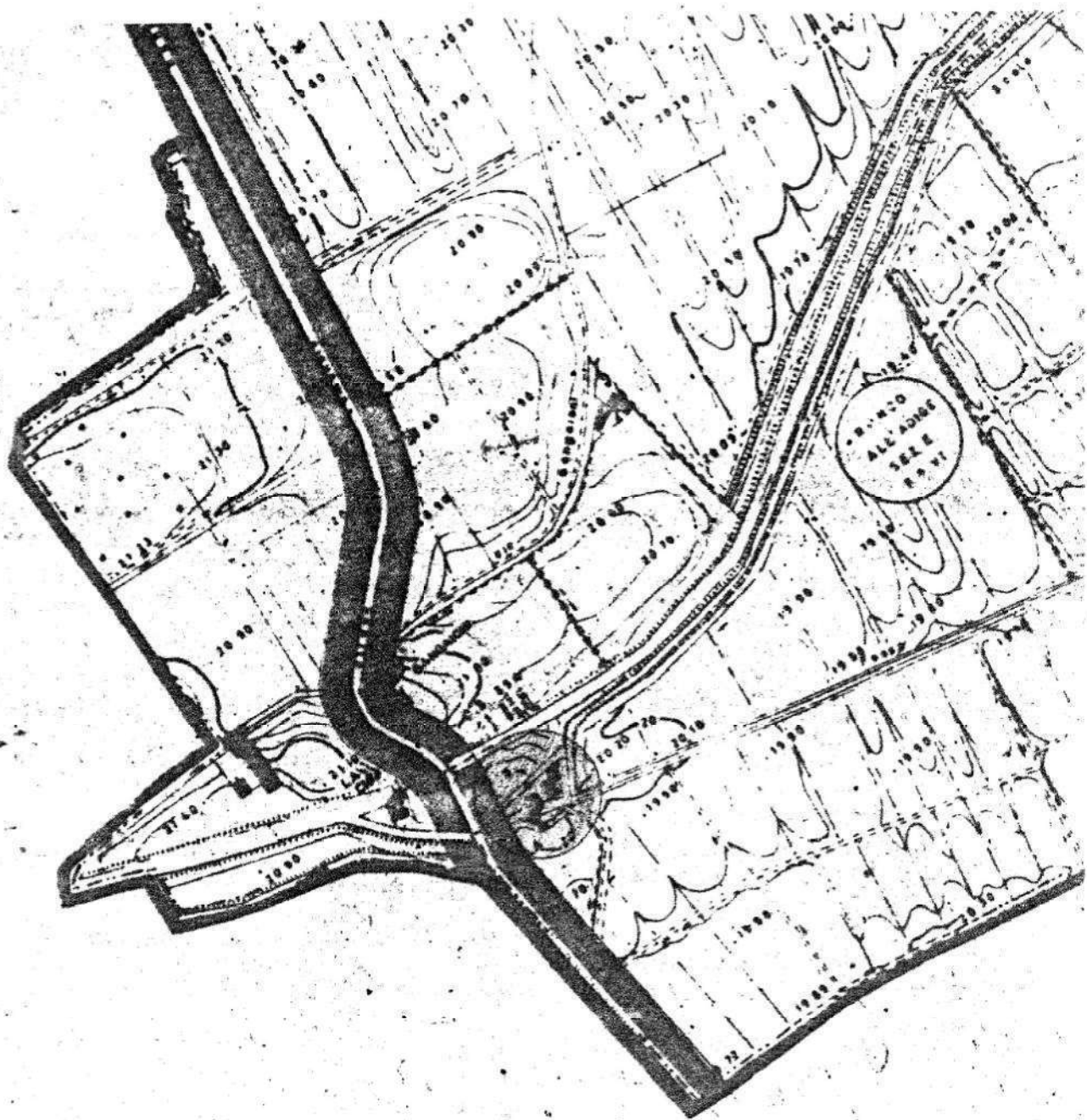
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

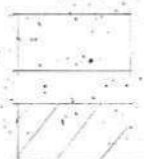
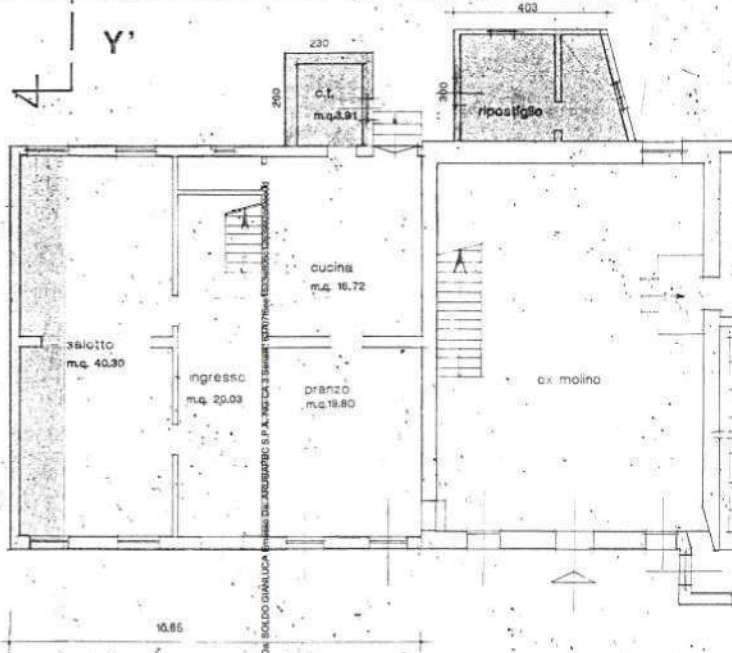
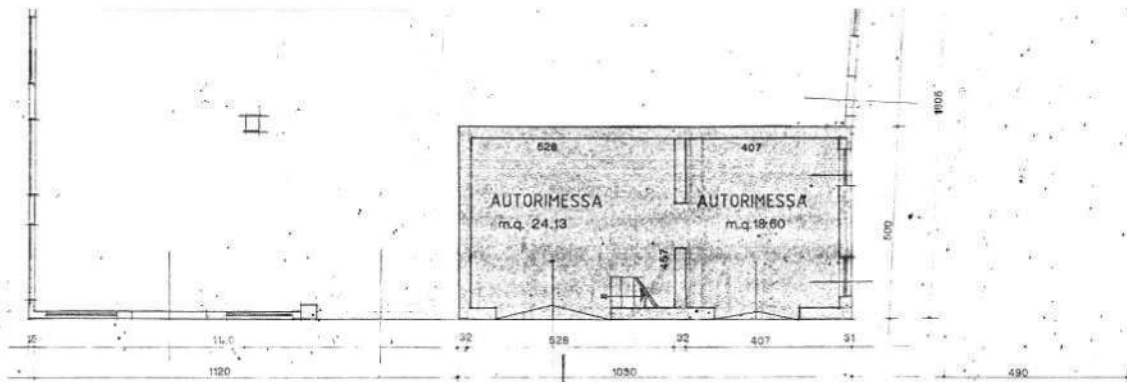
(Arch. Marco Bottacini)

[Signature]



STRALCIO P.R.G. scala 1:5000
COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE PROV. DI VERONA

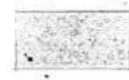




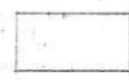
FABBRICATO DI CUI LA RICHIESTA DI
n°4883/85 di prot.MOD.47/85D

PORZIONE DI FABBRICATO DA DEMOLIRE AL
FINE DEL CONSEGUIMENTO DELL'AUTIDRAULICA

PIANTA PIANO TERRA



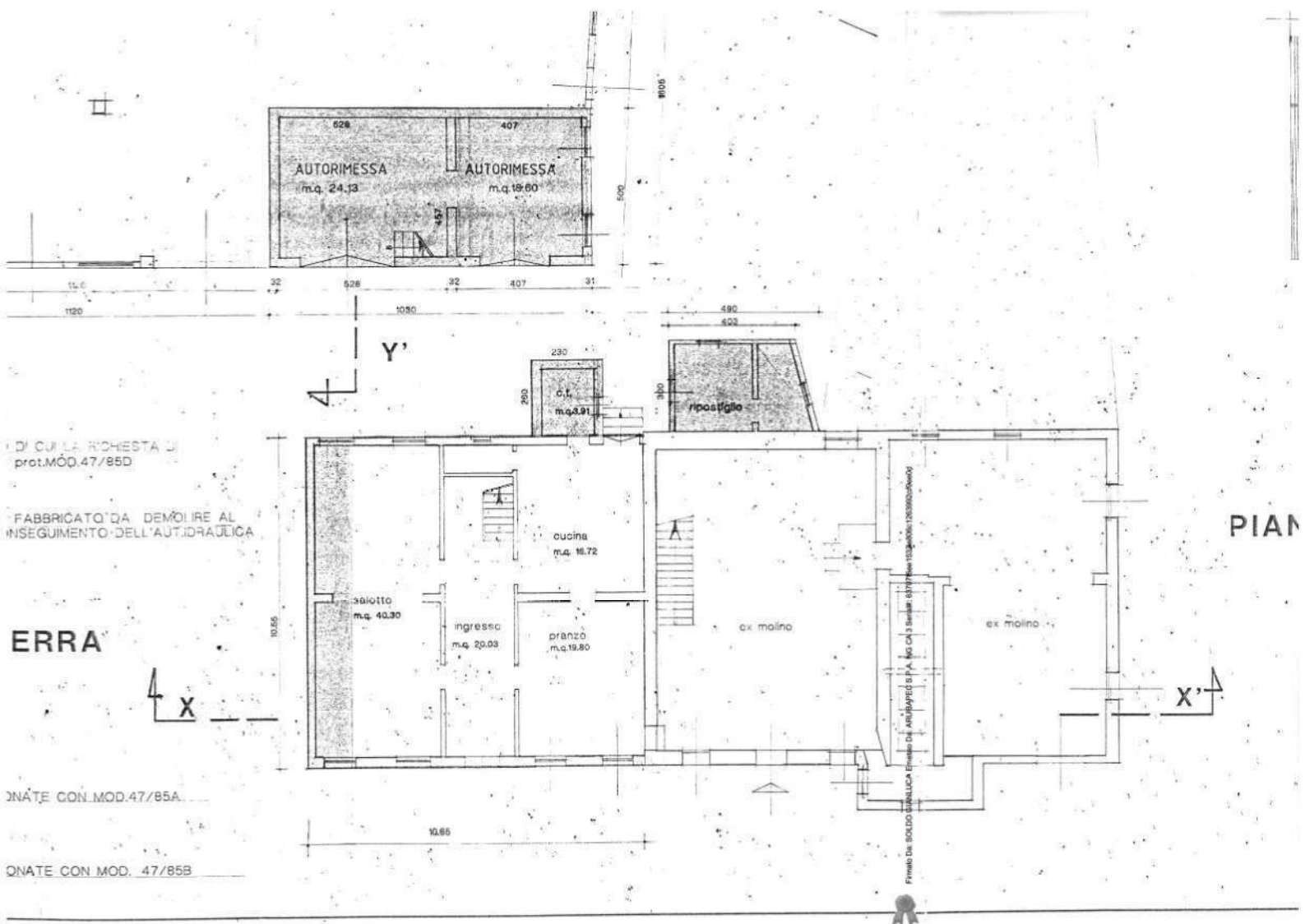
OPERE CONDONATE CON MOD.47/85A



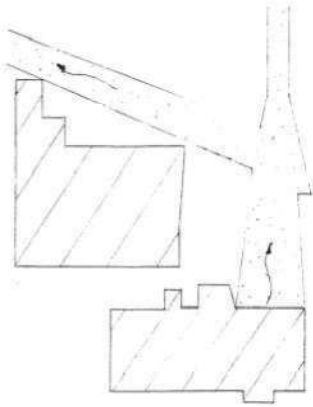
OPERE CONDONATE CON MOD. 47/85B

Firma Di SULLO DIANLUCA

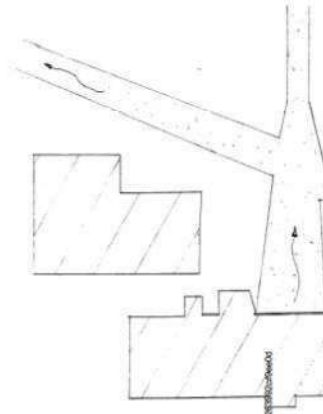




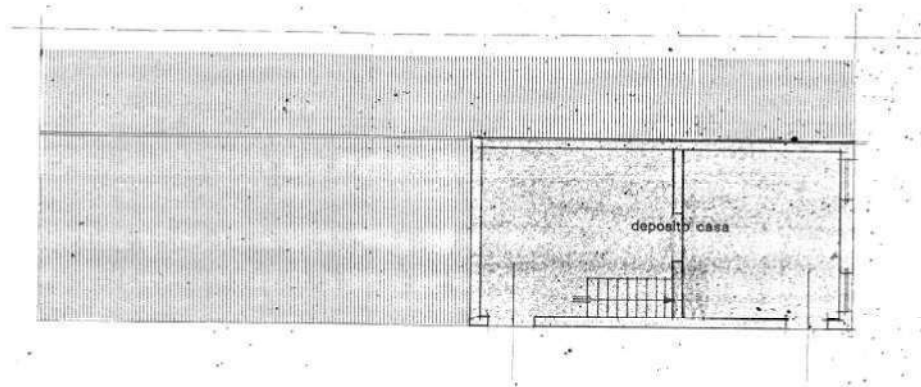
PLANIMETRIA STATO ATTUALE scala 1:500



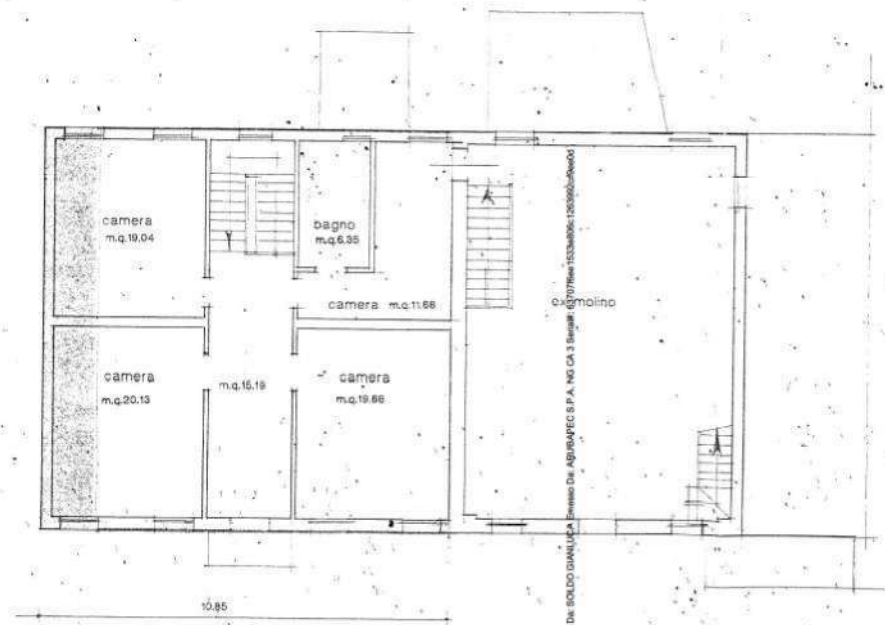
PLANIMETRIA STATO FUTURO scala 1:500



Firmato Da: SOLO QUANTICA Emesso Da: ARUBATEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 137078es 1333ab03c:13580229e0d0



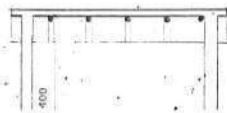
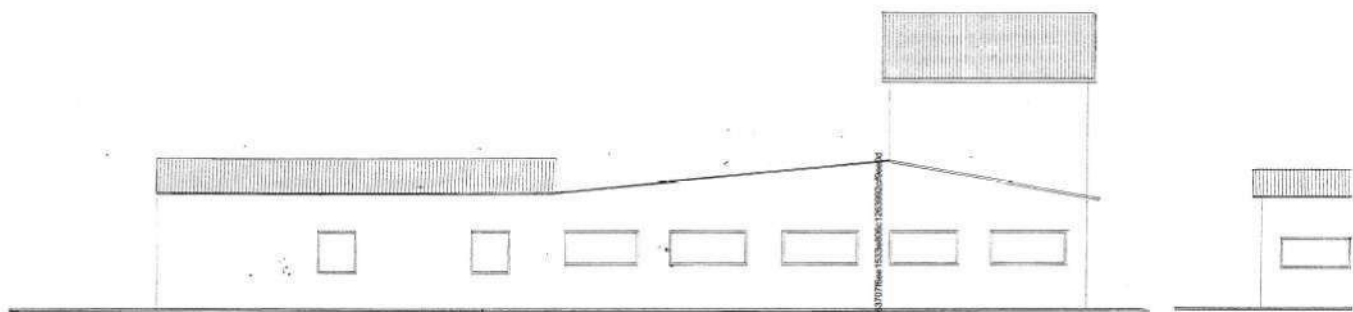
PIANTA PIANO PRIMO



Firma Di SOLO DANILUCA Emesso Da: AGRARTEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 10707966 13334803:1253620-9600



PROSPETTO NORD CAPANNONE

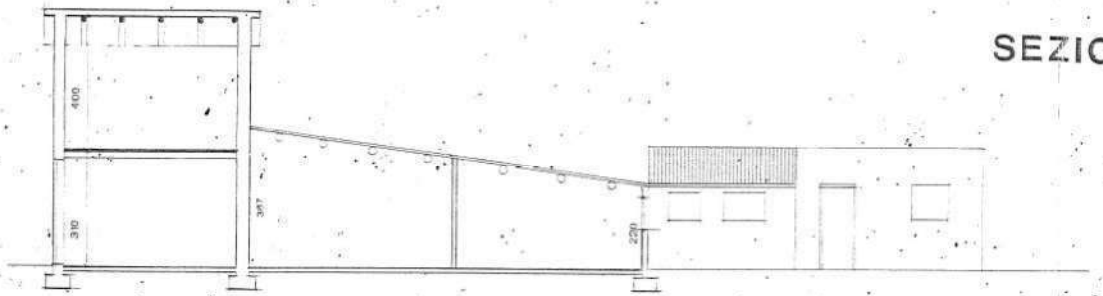


Firma Di SOLO QUANTICA Emesso Da ARUBATEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 13707866 133368061 1259902-0000



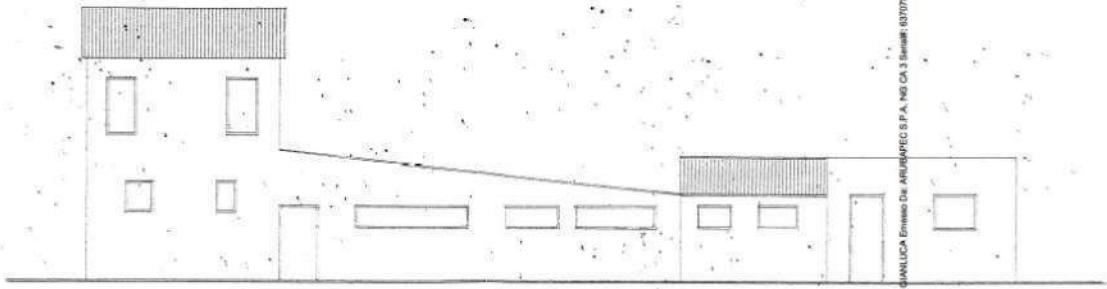
SEZ

SEZIONI



PROSPETTO SUD CAPANNONE

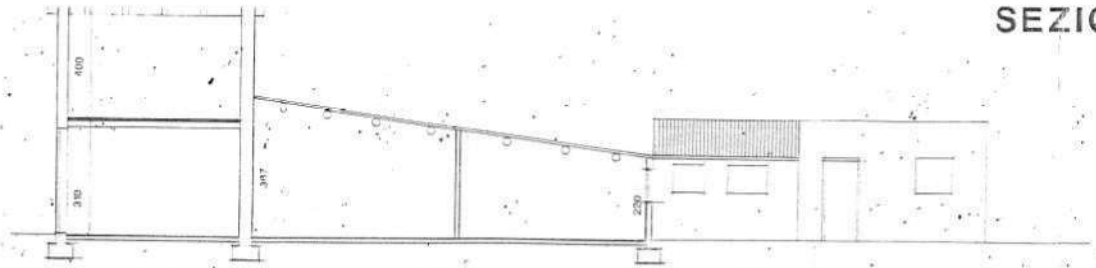
PR



Firmato Da: SOLO MANILCA Emesso Da: ARBANTEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 10707866 53346856 125590246040

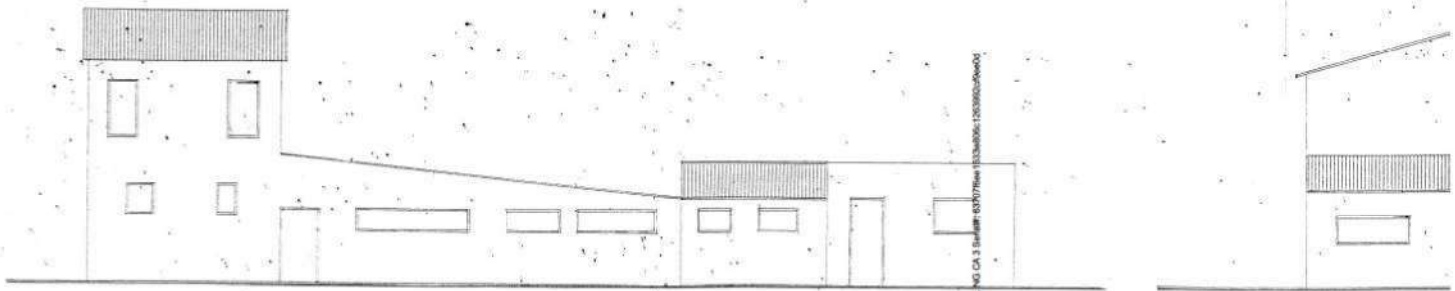


SEZIONE Y



PROSPETTO SUD CAPANNONE

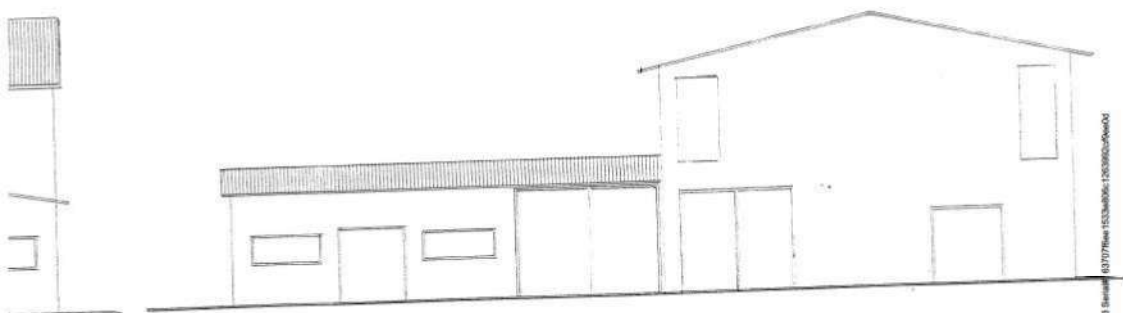
PROSE



Firmato Da: SOLO QUANTICA Emesso Da: ARUBANTEC S.P.A. NO CA.3 S.IMP. 15/17/18e 133.346/05: 1255602/04002



PROSPETTO OVEST CAPANNONE

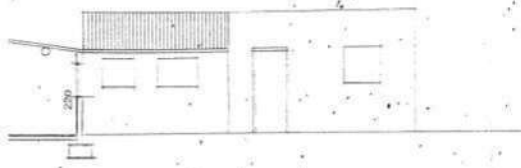


SEZIONE 'Y/Y'

Firma Di SOLO DANILICA Emesso Da ARUBATEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 13717186 13334836: 125360249402

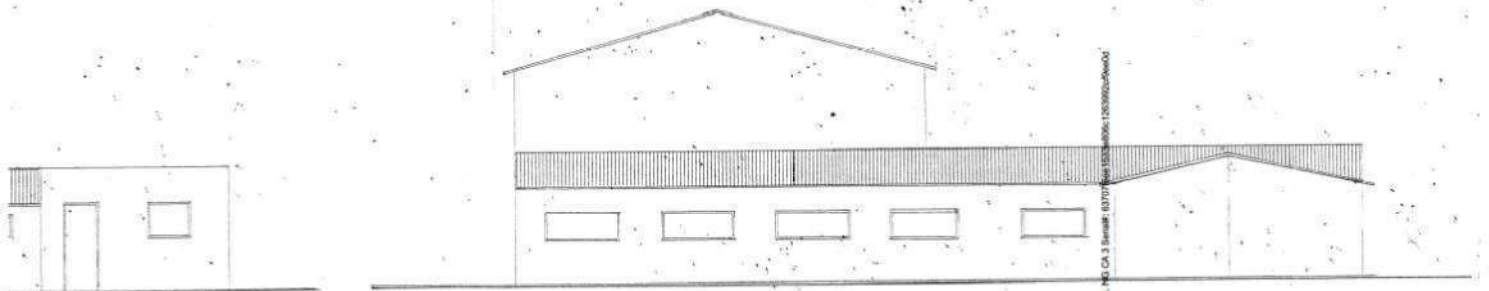


SEZIONE Y/Y'



NE

PROSPETTO EST CAPANNONE

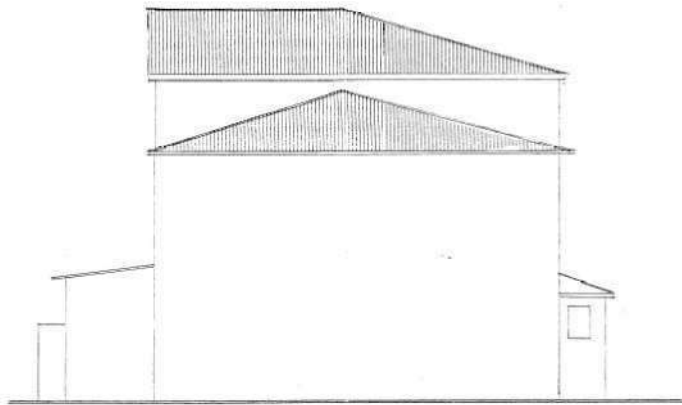


Firmato Da: SOLO QUANTILICA Emesso Da: ARUBATEC S.P.A. NO CA.3 Sembr: 1371778853348966:1205920249600

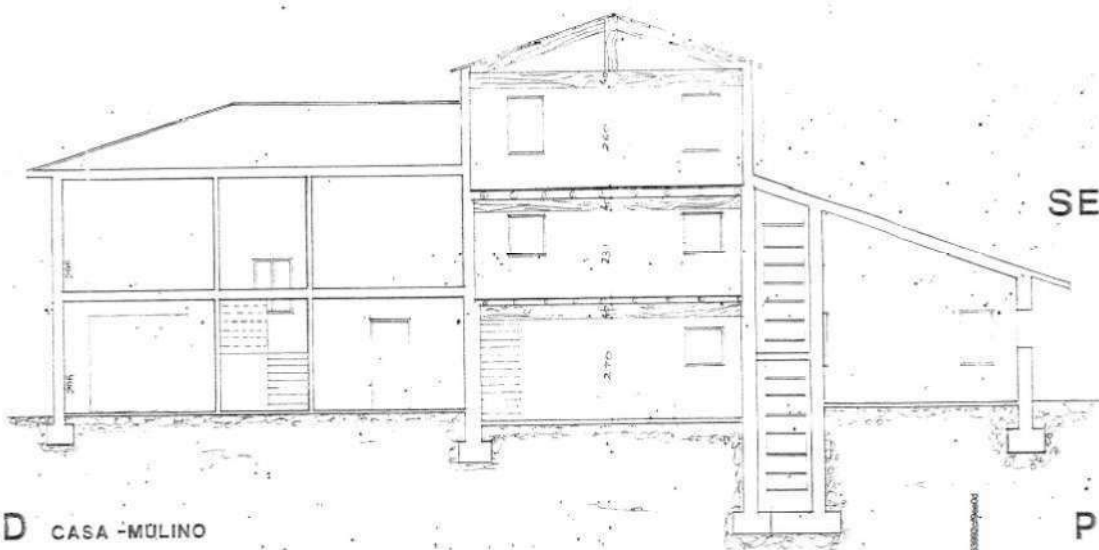


PROSPETTO NORD CASA MULINO

PRO

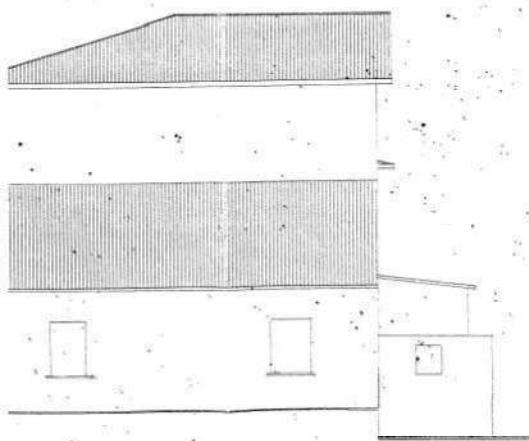


Firma Di SOLDO DIANILON - Emesso Da ARUBATEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 1371786# 1333660# 125992#9600

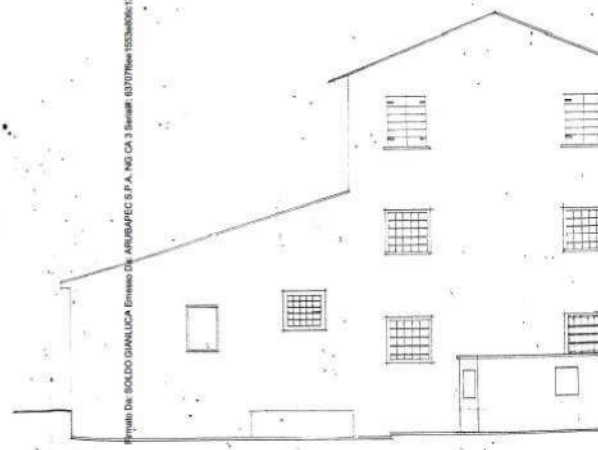


SEZIONE X/X1

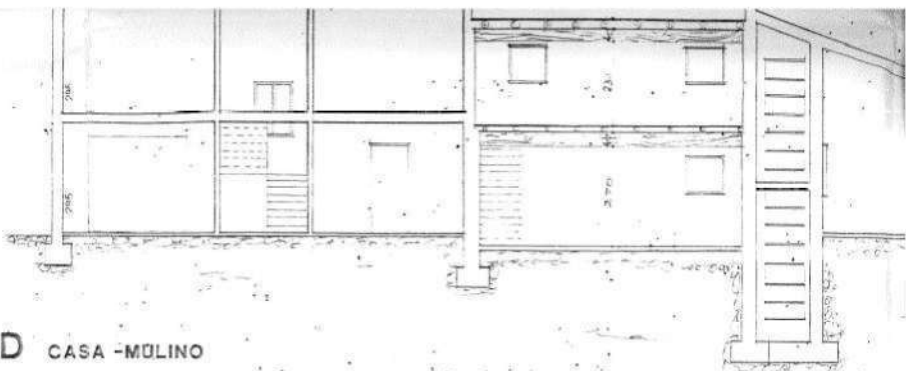
PROSPETTO SUD CASA -MOLINO



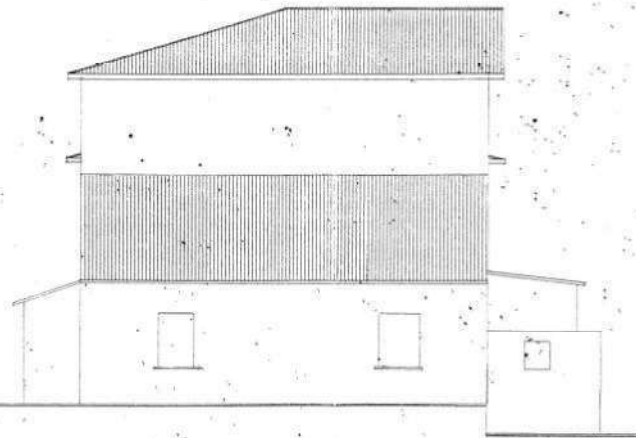
PROSPETTO EST



Progetto: Studio DIANILUCA Emmeo Di ARUBATEC S.P.A. NO. CA.3 Serie# 137177/198-153/198/199/200



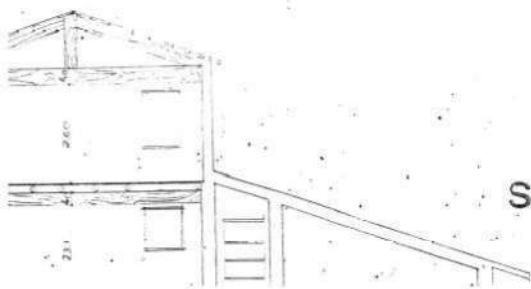
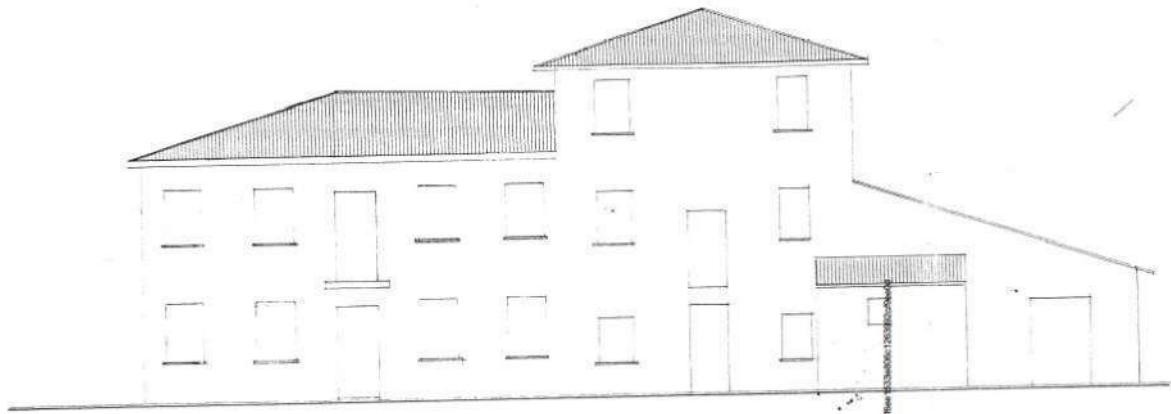
PROSPETTO SUD CASA -MOLINO



Firma Di SOLO DANILICA Emesso Da ARUBATEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 13707Nee 133M8006 125902-96002



PROSPETTO OVEST CASA MOLINO

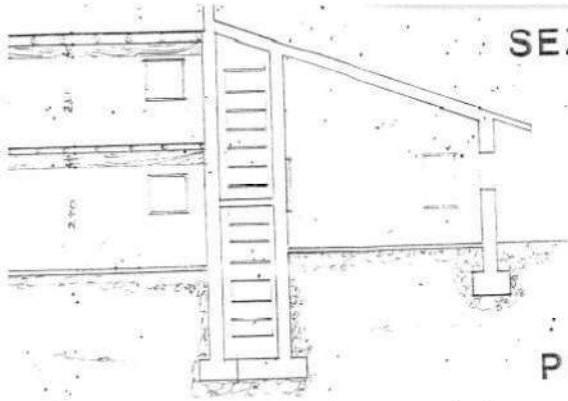


SEZIONE X/X1

Firma Di: SOLO QUANTICA Emesso Da: ARUBATEC S.P.A. NO CA 3 Serie# 137177866 33348066 125820244



SEZIONE X/X'



PROSPETTO EST CASA MULINO



Firma Di SOLO DANILICA Emme Di ARBARETO S.P.A. - Via CA3 Selve 10707000 - Tel. 0376/200000



Comune di RONCO ALL'ADIGE
(Provincia di VERONA)

Comune di Ronco Allegato al Permesso di Costruire in Sanatoria

N. 01 in data 4 MAG. 2005

IL FUNZIONARIO RESPONSABILE

(Arch. Marco Bottacini)

Provincia di Ve



Progetto di Riordino Ambientale

mediante RISTRUTTURAZIONE

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO PRE-

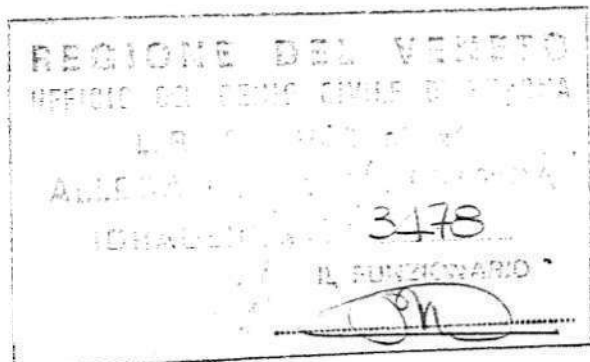
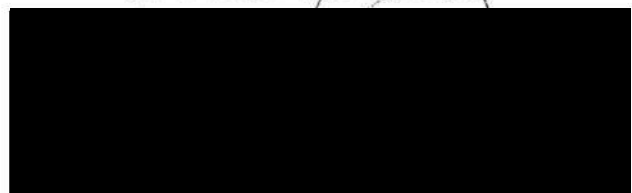
SENTATA IN DATA 18/11/'85 PROT. N.

4883

IL TECNICO



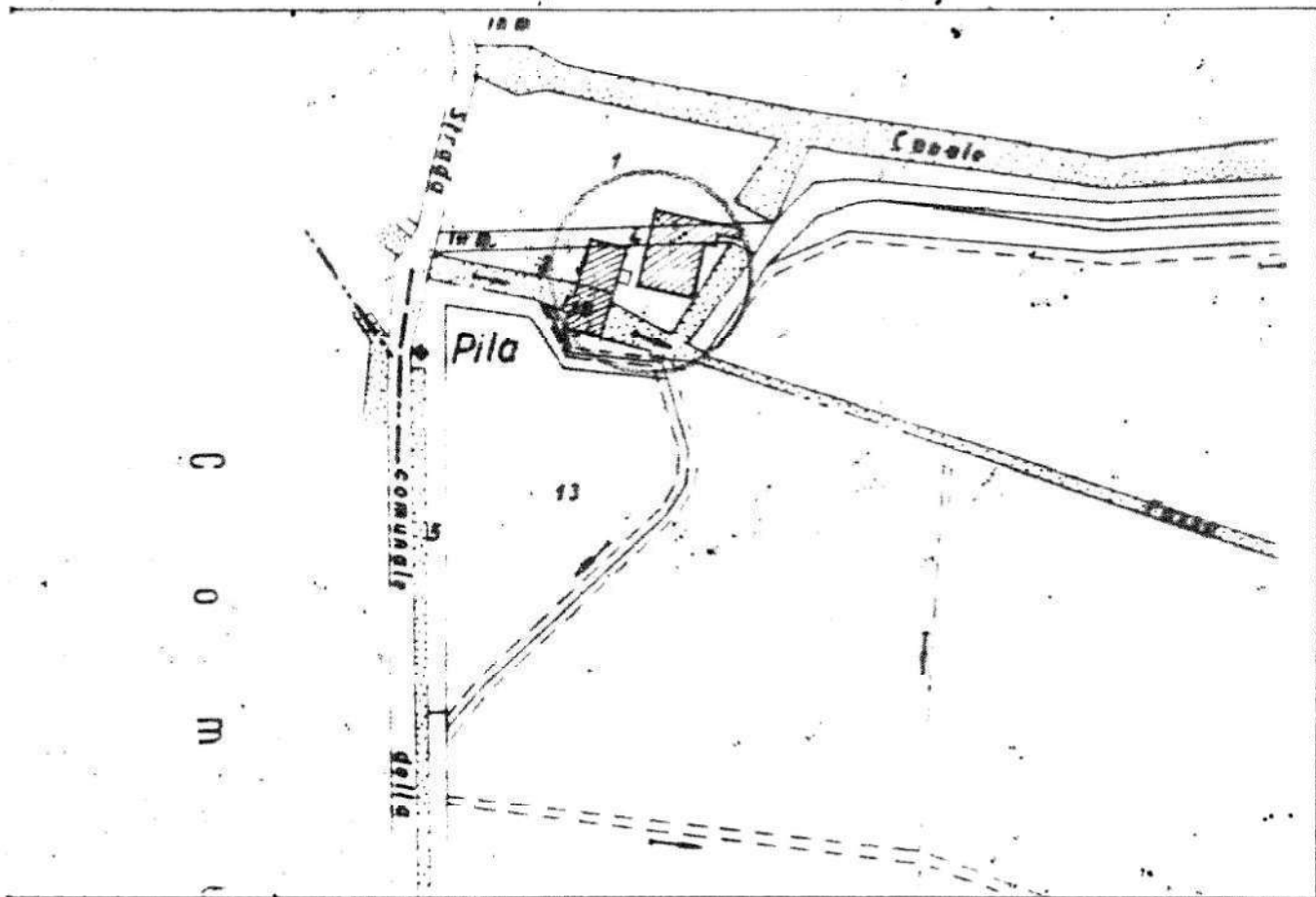
IL PROPRIETARIO



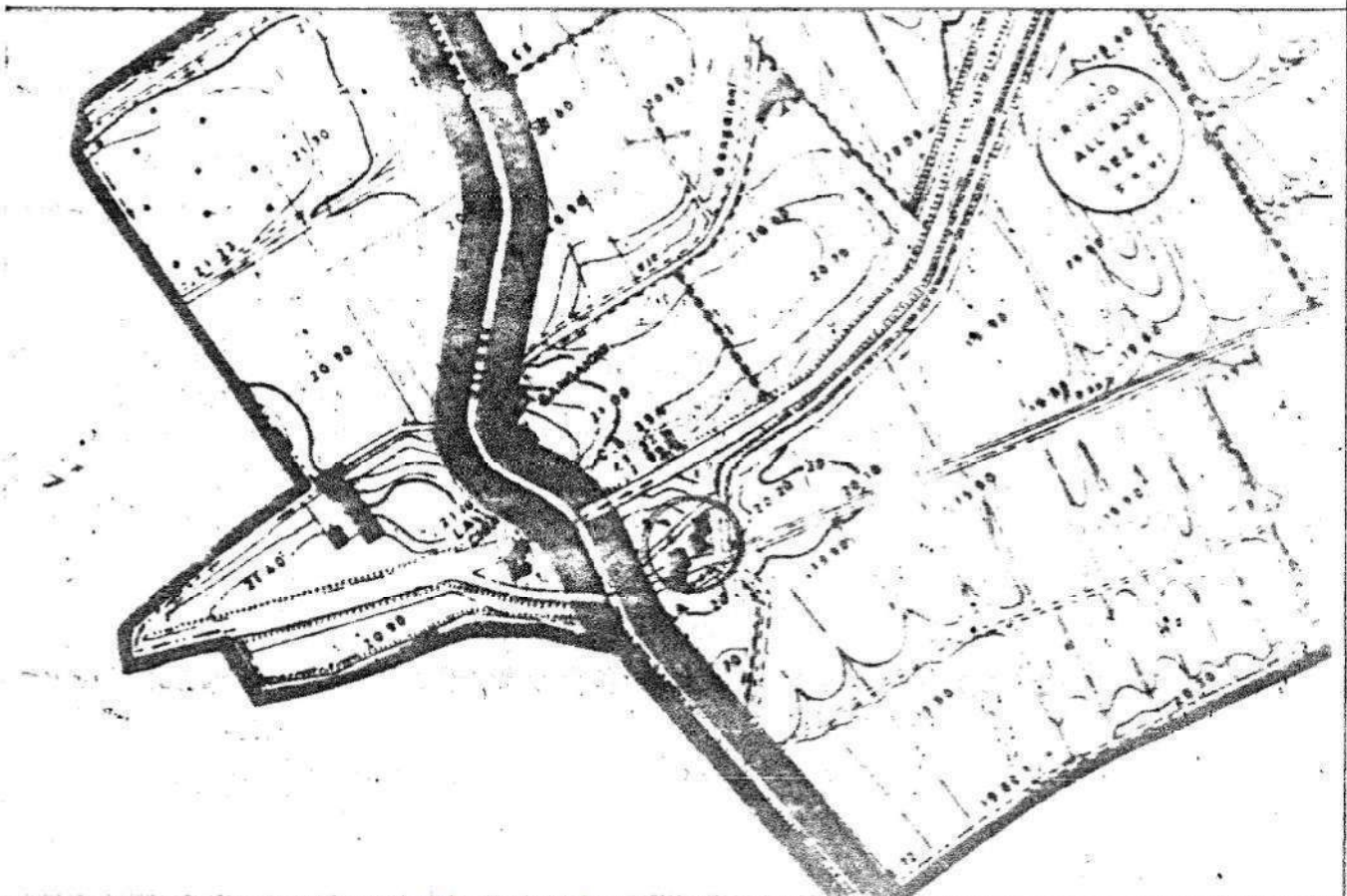
TAV. 2

STATO MODIFICATO

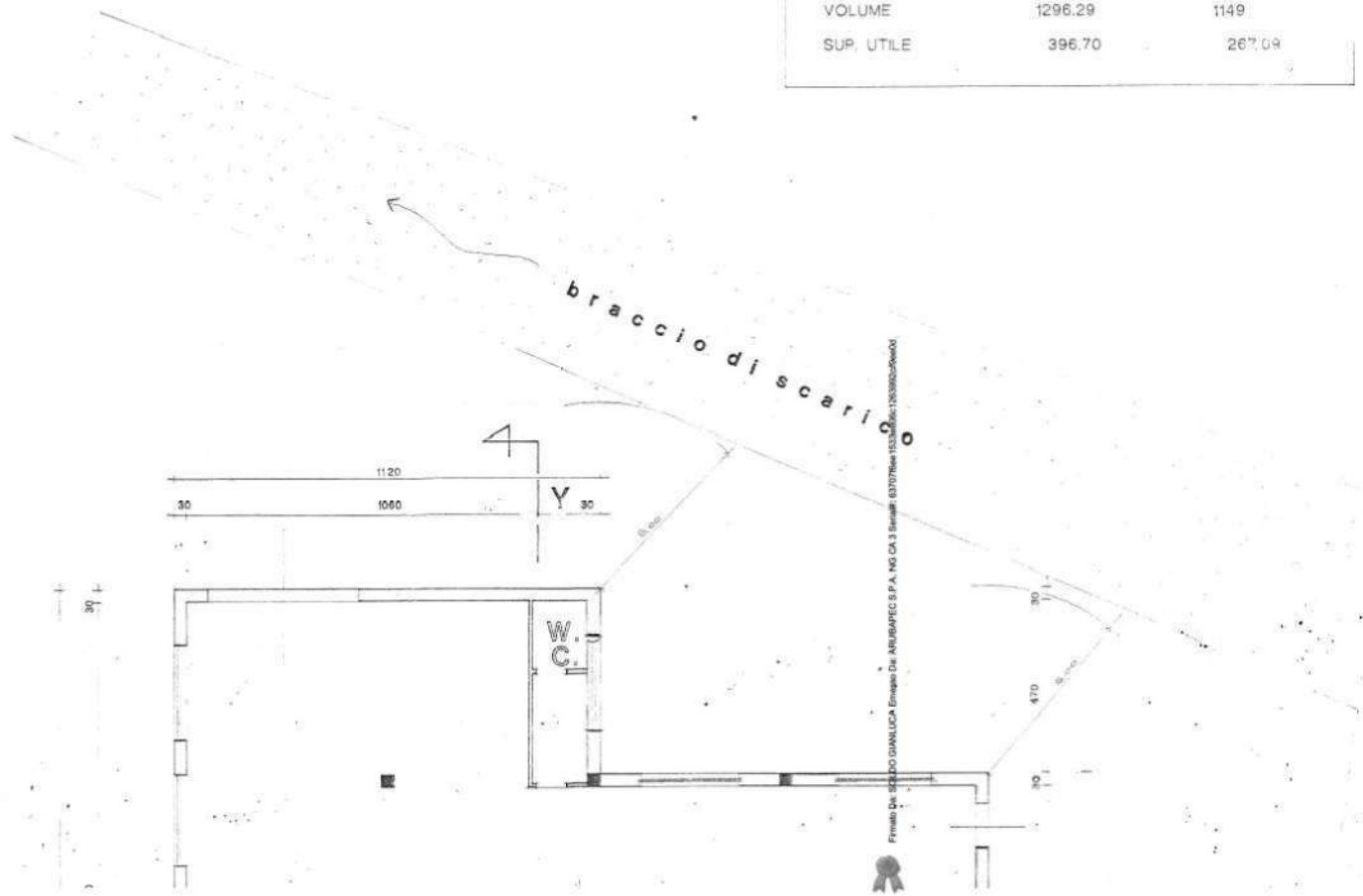
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE scala 1:2000



STRALCIO DEL P.R.G.



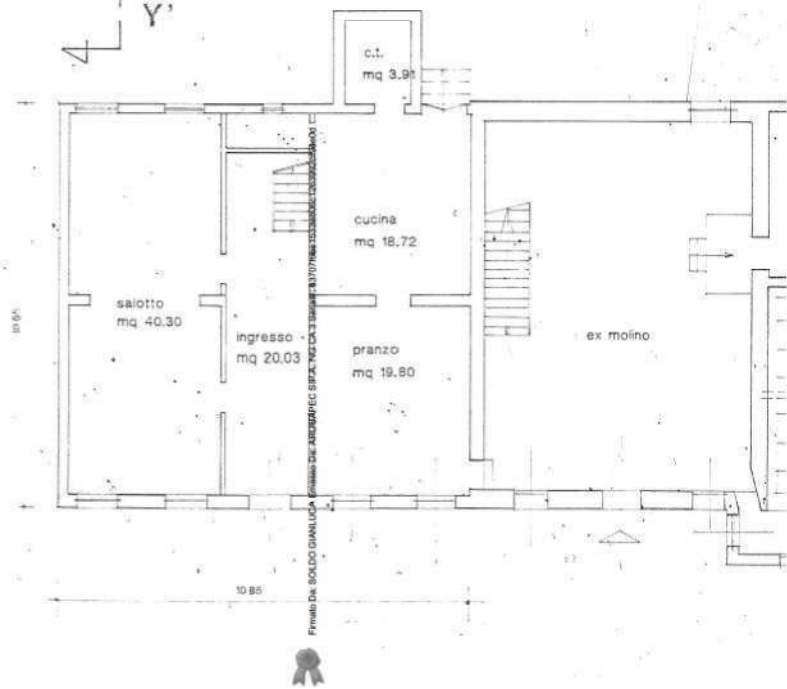
| LEGENDA | | |
|--------------|---------------|--------------|
| | STATO ATTUALE | STATO FUTURO |
| SUP. COPERTA | 432 | 292.50 |
| VOLUME | 1296.29 | 1149 |
| SUP. UTILE | 396.70 | 267.09 |



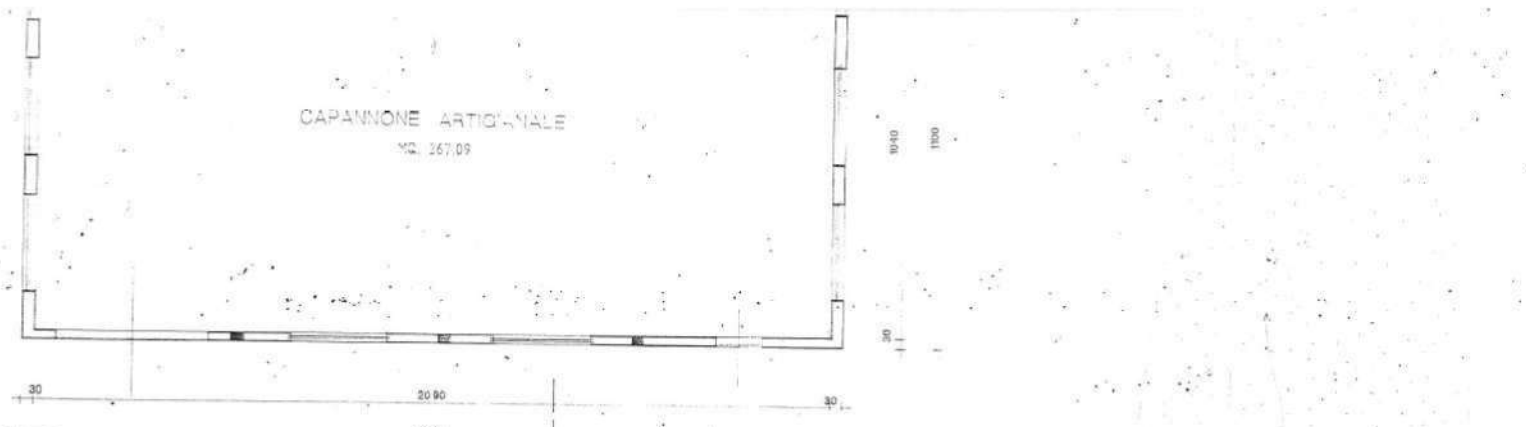
CAPANNONE ARTIGIANALE
MQ. 267,09



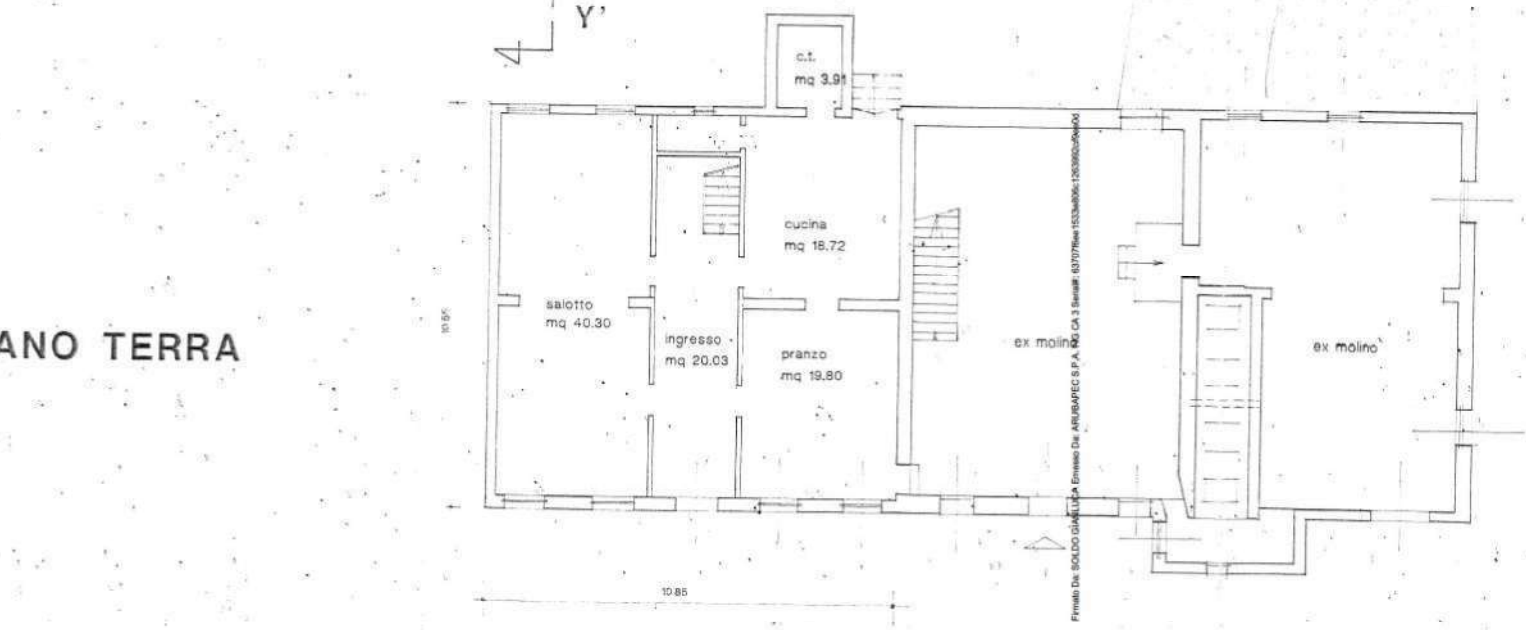
PIANTA PIANO TERRA



CAPANNONE ARTIFICIALE
mq. 267,09



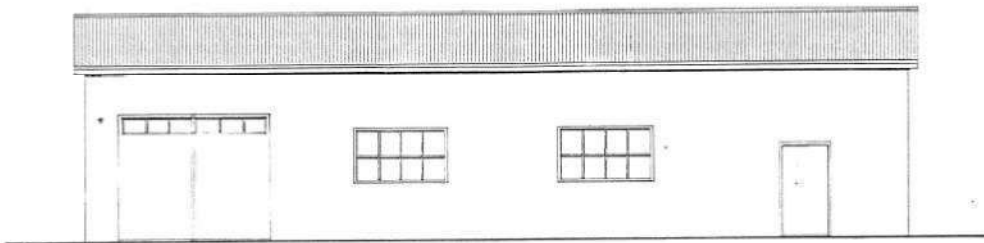
IANO TERRA



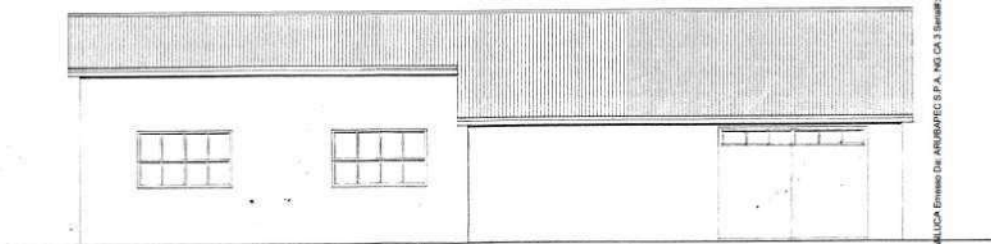
Finalità Di: SODDO DIAMANTE S.p.A. - Emesso Da: ARUBATEC S.P.A. - RQ CA 3 - Serie# 137177/100 - 1333/00/00 - 1253902/0000



PROSPETTO
OVEST



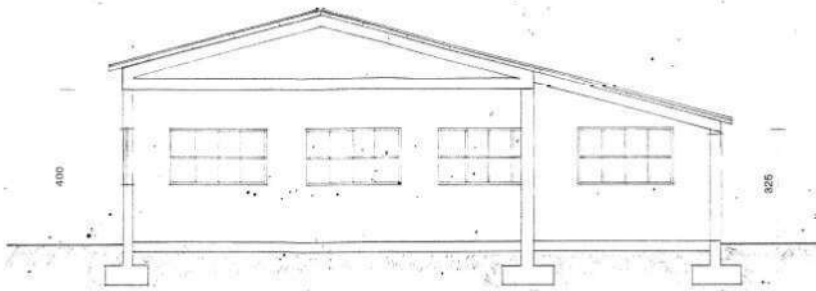
PROSPETTO
EST



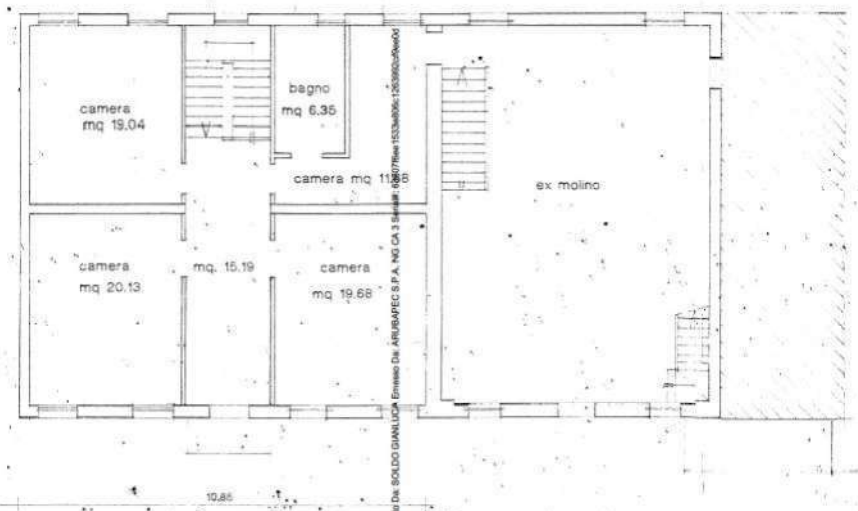
SEZIONE Y-Y'

Firmato Da: SOLO D'AMALICA Emesso Da: ARUBANTEC S.P.A. NO CA.3 Serie# 1377786153334636125562496402

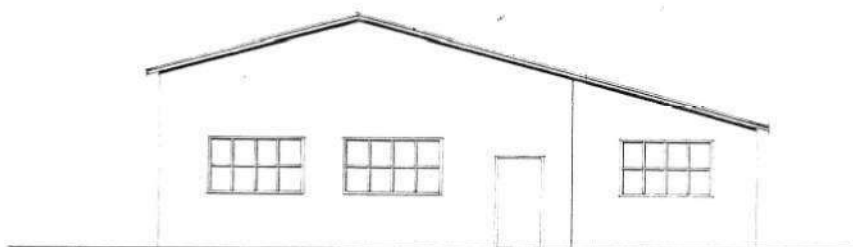




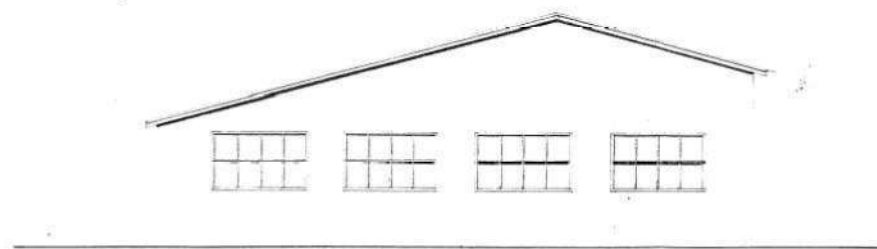
PIANTA PIANO PRIMO



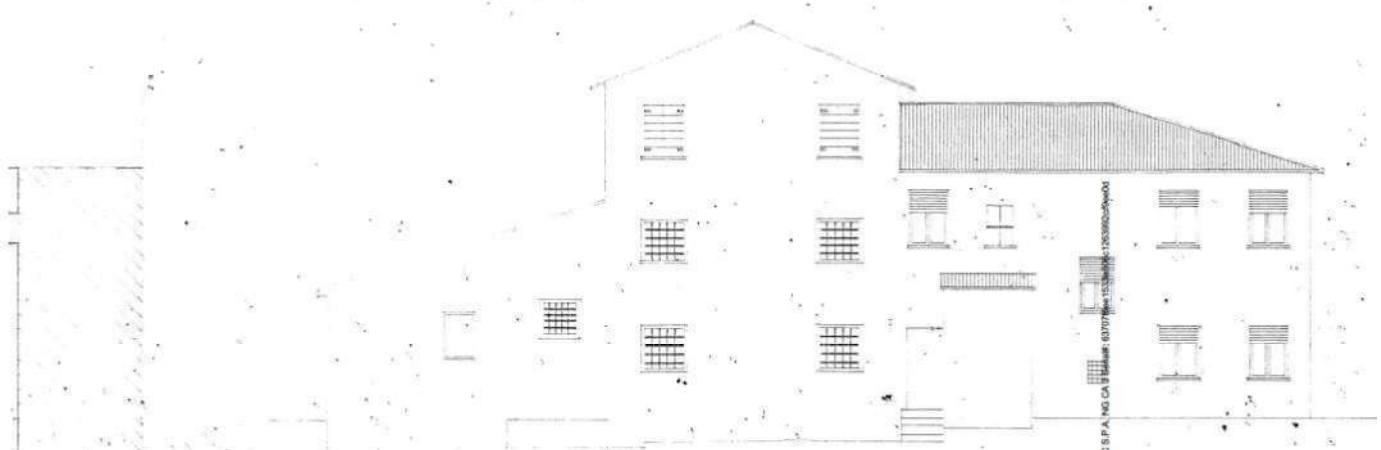
PROSPETTO
SUD



PROSPETTO
NORD



PROSPETTO EST casa molino



Firma Di SOLO QUANTICA Emiso Da ARBATEC S.P.A. NO CA 112248 1371784 13348410 1253602-9400



ALLEGATO N. 08

Certificato di destinazione urbanistica dei beni del lotto 01 e lotto 02





COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO TECNICO – EDILIZIA PRIVATA

Piazza Roma, 1 - 37055 Ronco all'Adige

Tel. 045 6608223 – Fax 045 6615914 – E mail: cronco@netbusiness.it

Protocollo N° 8421 / 9971

Ronco all'Adige, 12 luglio 2022

OGGETTO: CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA

ai sensi della L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18.-

IL RESPONSABILE U.T.C. - EDILIZIA PRIVATA

- Vista la richiesta di certificato di destinazione urbanistica presentata in data 10/06/2022 n. 8421 di prot. dall'Arch. Gianluca Soldo residente in Verona Via Napoleone I n. 8, in qualità di CTU - Tribunale di Verona – esecuzione n. 397/2021 Reg. Es. Imm.;
- Vista la L.S. n. 47 del 28 Febbraio 1985 art. 18;
- Viste le norme del P.A.T. approvato, nonché delle relative Norme di Attuazione;
- Viste le norme del P.I. approvato, nonché delle relative Norme Tecniche Operative;

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica dei terreni siti nel Comune di Ronco all'Adige contraddistinto al Catasto Terreni Sez. Un. Fg. 38° mm. nn. 4, 5, 13, 220, 221 è la seguente:

- Nel P.A.T. : approvato con Verbale della Conferenza di Servizi del 06/04/2011, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 14:

i mappali 4, 13, 220 ricadono in:

- area soggetta a "Vincolo Paesaggistico", sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 11 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1;
- area soggetta a "Idrografia", ai sensi dell'art. 19 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2;
- parzialmente in area soggetta ad elementi di "Viabilità" / "Fascia di rispetto stradale" ai sensi dell'art. 23 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 3;
- area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4;
- area soggetta ad "Azioni strategiche: Area Agricola" ai sensi dell'art. 46 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 5;
- area "Rete ecologica", ai sensi dell'art. 55 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 6.

Il mappale 5 ricade in:

- area soggetta a "Vincolo Paesaggistico", sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 11 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1;
- area soggetta a "Idrografia", ai sensi dell'art. 19 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2;
- in area soggetta ad elementi di "Viabilità" / "Fascia di rispetto stradale" ai sensi dell'art. 23 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 3;
- area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4;
- area soggetta ad "Azioni strategiche: Area Agricola" ai sensi dell'art. 46 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 5;
- area "Rete ecologica", ai sensi dell'art. 55 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 6.

Il mappale 221 ricade in:

- area soggetta a "Vincolo Paesaggistico", sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004, ai sensi dell'art. 11 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 1;
- area soggetta a "Idrografia", ai sensi dell'art. 19 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 2;
- area con "Compatibilità geologica" area idonea a condizione, ai sensi dell'art. 37 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 4;
- area soggetta ad "Azioni strategiche: Area Agricola" ai sensi dell'art. 46 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 5;
- area "Rete ecologica", ai sensi dell'art. 55 N.T.A., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 6.

I mappali 4, 5, 13, 220, 221 sono compresi nell'ATO n. 6.

- Nel P.I.: approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 22/12/2020 ai sensi della L.R.V. 11/2004, l'intero territorio comunale ricade nel Piano di Area Quadrante Europa (P.A.Q.E) ai sensi dell'art. 60 delle Norme Tecniche Operative:

i mappali 4, 13, 220 ricadono in:

- Z.T.O. "E" Zona Agricola – sottozona "E2" ai sensi degli artt. 28 – 41 – 42 – 45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 7;
- Z.T.O. "Aree a tutela speciale" ai sensi dell'art. 52 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 8;
- parzialmente in Z.T.O. "Fasce e zone di rispetto" ai sensi dell'art. 53 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 9.

Il mappale 5 ricade in:

- Z.T.O. "E" Zona Agricola – sottozona "E2" ai sensi degli artt. 28 – 41 – 42 – 45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 7;
- Z.T.O. "Aree a tutela speciale" ai sensi dell'art. 52 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 8;
- Z.T.O. "Fasce e zone di rispetto" ai sensi dell'art. 53 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 9.

Il mappale 221 ricade in:

- Z.T.O. "E" Zona Agricola – sottozona "E2" ai sensi degli artt. 28 – 41 – 42 – 45 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 7;
- Z.T.O. "Aree a tutela speciale" ai sensi dell'art. 52 N.T.O., con le prescrizioni urbanistiche di cui all'allegato n. 8.

Gli allegati 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 costituiscono parte integrante del presente certificato.

Siano osservate le fasce di rispetto dalle strade in relazione a quanto stabilito dal Codice della Strada e da quanto stabilito dal Piano degli Interventi approvato nonché siano rispettati i distacchi dagli allevamenti previsti dalle vigenti norme di legge e regolamentari; la presenza di pozzi di approvvigionamento idrico – potabile, linee di elettrificazione, gasdotto, percorsi fluviali (fossi etc.) comporta l'osservanza dei rispettivi vincoli.

Per gli immobili inseriti in Z.T.O. "E – Rurale" sia fatto salvo quanto disposto dalla L.R. 23.04.2004 n. 11 e s.m.i.

Si rilascia a richiesta dell'interessato, per gli usi ammessi dalla Legge, significando che la validità del presente certificato è di un anno dalla data del rilascio purché al momento dell'uso esso sia accompagnato da apposita dichiarazione dell'alienante attestante che non siano intervenute modifiche agli strumenti urbanistici dalla data del rilascio a quella della sua utilizzazione.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi ai sensi dell'articolo 15 della Legge 183/2011.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA
Geom. Nicola Zanoncelli
firmato digitalmente

Rilasciato ai sensi del disposto della procedura esecutiva del Tribunale di Verona n. 397/2021 Reg. Es. Imm. Esenzione bolli ai sensi dell'art. 18 T.U. spese di giustizia D.P.R. 115/2002.

Esatte € 35,00 ai sensi art. 10 L. 68/93

CDU_SOLD0 8421 CTU.doc

ART. 11 – VINCOLO PAESAGGISTICO

1. I beni paesaggistici sono tutti quelli sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”, Art. 134.
2. La Tav. di Progetto n. 1 “Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale” evidenzia a titolo ricognitivo le aree sottoposte a vincolo espresso a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico e quelle vincolate per legge ai sensi dell’Art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio”:
 - a. Corsi d’acqua
 - Fiume Adige;
 - Cavo Canossa e fosso Boldiera;
 - Fiume Bussè;
 - Fiumicello Piganzo;
 - Fosso Storto e Fosso Brugnola;
 - Fossa Adacquadora, Fossa Boetta e Fossa Turca;
 - Fossa Conduttora, Scolo Conduttore e Scolo Condotto;
 - Scolo Carmirolo
 - Fosso Mirandolo e Mirandoletto
 - b. Zone boscate
3. In base alle caratteristiche naturali e storiche ed in relazione al livello di rilevanza e integrità dei valori paesaggistici, il P.I., precisa la ripartizione del territorio in ambiti omogenei, e attribuisce a ciascuno corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica quali:
 - a) il mantenimento delle caratteristiche, degli elementi costitutivi e delle morfologie, tenuto conto anche delle tipologie architettoniche, nonché delle tecniche e dei materiali costruttivi;
 - b) la previsione di linee di sviluppo urbanistico ed edilizio compatibili con i diversi livelli di valore riconosciuti e tali da non diminuire il pregio paesaggistico del territorio, con particolare attenzione alla salvaguardia delle aree agricole;
 - c) il recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli esistenti.
4. Gli interventi ammessi in aree vincolate dovranno rispettare gli obiettivi di tutela e qualità paesaggistica previsti dal P.A.T., e le previsioni degli atti di pianificazione paesistica di cui all’Art. 135 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” e le indicazioni della D.G.R.V. n. 986 del 14 marzo 1996 “Atto di indirizzo e coordinamento relativi alla sub-delega ai comuni delle funzioni concernenti la materia dei beni ambientali”.

ART. 24 19 – IDROGRAFIA

1. Trattasi delle zone di tutela riguardanti i fiumi e canali.
1. La Tav. di Progetto n. 4 ~~"Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale"~~ 3 "Carta delle Fragilità" evidenzia le fasce di rispetto di m. 100 dall'unghia esterna dell'argine principale, individuate ai sensi del comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 riguardanti:
 - Fiume Adige;
 - Cavo Canossa e fosso Boldiera;
 - Fiume Bussè;
 - Fiumicello Piganzo;
 - Fosso Storto e Fosso Brugnola;
 - Fossa Adacquadora, Fossa Boetta e Fossa Turca;
 - Fossa Conduttora, Scolo Conduttore e Scolo Condotto;
 - Scolo Carmirolo
 - Fosso Mirandolo e Mirandoletto
2. Le fasce di rispetto previste dal comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 si applicano all'esterno delle aree urbanizzate.
3. All'interno della fascia di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi esclusivamente:
 - a) interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui all'Art. 3, comma 1, lettera a),b),c),d) del D.P.R. 380/2001;
 - b) dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne;
 - c) gli interventi previsti dal titolo V° della L.R. 11/2004;
 - d) opere pubbliche compatibili con la natura ed i vincoli di tutela
4. Gli interventi edilizi di cui al precedente comma 4 del presente articolo potranno essere autorizzati:
 - a) purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte di rispetto;
 - b) previo nulla osta dell'autorità preposta alla tutela di polizia idraulica e/o dal rischio idraulico, secondo i rispettivi ambiti di competenza.
5. Il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree contigue a quelle urbanizzate, distanze diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'Art. 41 della L.R. 11/2004 e dal P.A.T..

¹ Articolo modificato a seguito parere Direzione Urbanistica n. 3 del 25/01/2011 – Validazione Quadro Conoscitivo

ART. 29 23 – VIABILITÀ

1. Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la mobilità, e le relative fasce di protezione e rispetto.
2. Le principali infrastrutture destinate alla viabilità, le conseguenti fasce di rispetto, sono individuate nella Tav. di Progetto n. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" ~~e nella Tav. di Progetto n. 4 "Carta della trasformabilità"~~ e comprendono le viabilità esistenti e di progetto ricadenti all'interno del territorio comunale classificate secondo una gerarchia, in analogia a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada:
 - a) viabilità di collegamento: sono le strade di importanza sovracomunale che attraversano il territorio comunale e mettono in comunicazione i centri e sono destinate al traffico di media distanza. Fanno parte di questa categoria i tratti delle:
 - Strada Provinciale n. 19;
 - Strada Provinciale n. 21;
 - Strada Provinciale 38/b;
 - Strada Provinciale 45/a.
 - b) viabilità comunale: sono le strade comunali con traffico di media e piccola distanza che si dipartono dalle precedenti e penetrano nei centri abitati;
 - c) viabilità locale: sono le strade intraquartiere realizzate all'interno delle lottizzazioni o dei piani attuativi che dalle precedenti si dipartono per servire i singoli agglomerati.
 - d) viabilità interpodereale: comprende le strade interpoderali con caratteristiche ambientali di pregio.
3. Il PI recepisce e verifica la delimitazione dei centri abitati (secondo quanto previsto del Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285, Art. 4) all'interno dei quali definirà, per le singole Zone Territoriali Omogenee, le distanze minime dal limite stradale sulla base dell'Art. 26 del Regolamento di esecuzione del Nuovo Codice della Strada. In prima applicazione rimangono valide le fasce e la delimitazione del centro abitato valgono le fasce di rispetto e il perimetro del centro abitato di cui al PRG vigente (primo PI secondo la LR 11/2004)
4. Il P.I. completa l'individuazione del sedime delle infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto, prevedendo anche opere di mitigazione ambientale, norme di tutela per la sicurezza del traffico, per l'ampliamento ed adeguamento delle strade e per la salvaguardia degli insediamenti dall'inquinamento atmosferico e dal rumore.
5. A norma dell'Art. 37 della L.R. 11/2004, con le procedure di cui agli Artt. 7, 20 e 21, sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di eventuale vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'Art. 36 della LR 11/2004, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione procedente dell'area oggetto di vincolo.
6. Il P.I. individua gli immobili da sottoporre a vincolo preordinato all'esproprio di cui al comma che precede, e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio e/o di recupero di adeguata capacità edificatoria, secondo quanto previsto dagli indirizzi generali delle presenti norme.
7. Nella fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità, esternamente al perimetro dei centri abitati definito secondo il Nuovo Codice della Strada, sono ammesse esclusivamente le opere compatibili con le norme speciali dettanti disposizioni in materia di sicurezza, tutela dall'inquinamento acustico ed atmosferico e con la realizzazione di nuove infrastrutture e l'ampliamento di quelle esistenti compresi gli impianti di distribuzione carburante.

ART. 43 37 – COMPATIBILITÀ GEOLOGICA

1. Trattasi della definizione della compatibilità geologica dei terreni ai fini urbanistici. La classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche.
 2. La Tav. di Progetto n. 3 "Carta della fragilità" evidenzia, ai sensi del precedente comma 1 del presente articolo, due categorie di terreno:
 - a) aree idonee a condizione;
 - b) aree non idonee.
 3. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del P.A.T. ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui al successivo comma, ed in conformità alla normativa statale e regionale vigente: qualsiasi intervento edificatorio deve essere accompagnato dalle specifiche Relazioni geologica e geotecnica firmata da tecnico abilitato (DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008 e s.m.e.l.);
 4. Le due categorie di terreno sono regolamentate dai seguenti commi 5 e 6.
 5. Le "aree idonee a condizione" includono la maggior parte del territorio comunale in particolare:
 - a) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili da mediocri a scadenti, sufficiente permeabilità e capacità di drenaggio con falda a profondità superiore a 2 m dal piano di campagna: l'indagine approfondirà in particolare modo gli aspetti stratigrafici e geotecnici dei terreni con valutazione del comportamento dell'insieme opera-terreno;
 - b) aree di origine alluvionale con caratteristiche geotecniche variabili, falda superficiale, difficoltà di drenaggio e possibilità di esondazione: oltre alle valutazioni del punto precedente, l'indagine comprenderà:
 - o una valutazione geologico-idraulica sulla modalità di smaltimento delle acque meteoriche con un buon sistema di smaltimento mediante trincee drenanti o bacini di dispersione;
 - o la verifica della soggiacenza della falda freatica e la progettazione con idonei sistemi per l'impermeabilizzazione dell'edificio;
 - o l'eventuale riporto di terreni sciolti di buona permeabilità con uno spessore di circa 1 metro per aumentare il franco di bonifica;
 - c) aree di cava estinta e ricomposta in genere a quota topografica più bassa dell'originale. La penalizzazione deriva dal rischio di sommersione e dalla non conoscenza dei terreni utilizzati per la ricomposizione, sia in termini qualitativi che di caratteristiche geotecniche: valgono le indicazioni già date per i due punti precedenti, con la precisazione che l'indagine stratigrafica e geotecnica dovrà essere particolarmente accurata oppure saranno previste tipologie di intervento (ad esempio fondazioni profonde) in grado di annullare l'influenza sull'opera dei terreni riportati/rimaneggiati;
 - d) Aree di cava con falda affiorante. Alcune di queste aree presentano battenti d'acqua modesti per cui è possibile, con operazioni di colmata, passare alla categoria precedente. Valgono quindi le indicazioni già date al punto precedente. In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede di svolgere nel Piano degli Interventi o nel Piano Urbanistico Attuativo o nel singolo intervento diretto, uno studio di maggior dettaglio geologico-geotecnico-Idrogeologico-Idraulico sulle aree interessate al fine di verificare, con indagini dirette l'effettiva consistenza dei terreni, la localizzazione della falda e la predisposizione di eventuali opere da realizzare in fase di urbanizzazione e le indicazioni necessarie per la realizzazione degli interventi edilizi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988, D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni
- di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificio e delle infrastrutture adiacenti. Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione e realizzando le opportune verifiche di stabilità, indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio. Ciò dovrà essere inoltre soggetto a valutazione di compatibilità idraulica adeguata all'area interessata anche al fine di ridurre il rischio idraulico.
6. Le "aree non idonee" sono articolate in:
 - aree fluviali;
 - cave attive;
 - corsi d'acqua.

L'edificabilità in tali zone è preclusa a causa del drenaggio molto difficoltoso, delle frequenti condizioni di saturazione del terreno, delle caratteristiche geomeccaniche scadenti, della possibilità di esondazione, del dissesto geologico-idraulico.

In tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

 - gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni e/o variazioni di sedime;
 - gli interventi previsti dal Titolo V della L.R. 11/2004 limitatamente a quanto previsto all'art.44, comma 4, lett. a) in aderenza al fabbricato esistente e con le medesime caratteristiche architettoniche.

gli interventi in assenza di aumento di carico urbanistico.¹
 7. Dal punto di vista del rischio sismico tutto il territorio comunale rientra all'interno della classificazione dei comuni in zona sismica 3. Riferimenti normativi: D.P.C.M. n. 3274/2003, D.C.R.V. 67/2003 e D.P.C.M. 3519/2006, D.G.R.V. 71/2008.
 8. In sede di P.I. e P.U.A. dovranno inoltre essere rispettate le seguenti direttive:
 - a) per la redazione del PI dovrà essere posta attenzione alle problematiche geologiche facendo delle indagini geologiche di dettaglio a scala adeguata al fine di definire con maggior dettaglio alcune problematiche emerse nelle aree a condizione.
 - b) Le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini della compatibilità geologica, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.
 - c) Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, il DM 14/09/2005, al DM 15.9.06 e al DM 14.1.08 e proporzionato al grado di compatibilità attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.
 - d) Il PI sulla base di analisi geologico - idrauliche puntuali, può precisare e ridefinire i limiti di zona, rappresentati nella tav. 3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico - tecnica allegata al PI.
 - e) Il P.I. valuterà la possibilità di individuare, sulla base di analisi geologico - idrauliche puntuali, o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, con idonea destinazione urbanistica, appositi invasi, sia locali che diffusi, per il drenaggio, la raccolta e lo scarico controllato delle piogge più intense, o per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua a rischio di esondazione.

¹ Articolo modificato a seguito Parere Direzione Geologia prof. 694657/57-02 del 14/12/2009

ART. 52 46 – AZIONI STRATEGICHE: AREA AGRICOLA

1. L'ambito dell'"Area agricola" è individuato nella Tav. n. 4 "Carta della trasformabilità".
2. L'area agricola comprende la parte di territorio non compresa negli ambiti di cui agli Artt. ~~50 e 51~~ 44 e 45 delle presenti N.T..
3. In tutte le aree agricole sono ammessi interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive; gli interventi sono consentiti esclusivamente all'imprenditore agricolo e sulla base di un piano aziendale e con tutte le modalità previste dall'Art. 44 della L.R. 11/2004 e successive modifiche.
4. In tutte le aree agricole sono altresì consentiti, per le costruzioni non oggetto di tutela ai sensi degli Artt. ~~17 e 42~~ 12 e 36 delle presenti N.T., gli interventi previsti dalla L.R. n. 11/04 e successive modifiche ed integrazioni.
5. ~~Nelle aree agricole all'interno degli A.T.O. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 come definite dall'Art. 49 delle presenti N.T. il nuovo P.I. potrà prevedere la possibilità di nuova edificazione residenziale con la modalità dell'intervento diretto, fermo restando che la superficie trasformata non concorrerà al computo della S.A.U. massima trasformabile, definita all'Art. 59 delle presenti N.T. Nelle aree agricole all'interno degli A.T.O. n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 come definite dall'Art. 43 delle presenti N.T. è ammessa l'edificazione residenziale nel rispetto degli artt. 44 e 45 della LR n. 11/2004 concorrendo al consumo della SAU massima trasformabile.¹~~
6. In sede di PI saranno individuati e appositamente normati eventuali nuovi edifici non più funzionali al fondo, previa catalogazione puntuale ed indagine agronomica che ne verifichi la cessata funzionalità, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale. L'eventuale trasformazione verso destinazioni non agricole (quali destinazioni di tipo residenziale, commerciale, turistico e per l'artigianato di servizio) sarà inoltre subordinata alla dimostrata non possibilità di utilizzare gli stessi ai fini produttivi primari attraverso interventi di adeguamento funzionale; dopo l'avvenuta trasformazione non sarà possibile per le aziende agricole interessate edificare nuovi annessi rustici, salvo documentate diverse necessità conseguenti alla localizzazione del centro aziendale e/o alla variazione della consistenza e/o delle caratteristiche delle aziende stesse.

¹ Articolo modificato a seguito Parere Direzione Agroambiente prot. N. 10001 del 11/01/2011

ART. 57 55 - RETE ECOLOGICA

1. La rete ecologica è intesa come sistema interconnesso di habitat avente la funzione di salvaguardare la biodiversità e le dinamiche ecologiche a supporto di uno sviluppo sostenibile. La diversità biologica comprende la variabilità degli organismi viventi di ogni origine, compresi gli ecosistemi terrestri, acquatici ed i complessi ecologici di cui fanno parte.
2. Obiettivo primario della rete ecologica è mantenere spazio per l'evoluzione del paesaggio e delle sue dinamiche ecologiche, in cui la diversità possa autonomamente progredire senza impedimenti e dove il peso delle azioni antropiche sia commisurato con alti livelli di autopoiesi del sistema ambientale.
3. La "Rete ecologica" è definita dall'insieme degli elementi costitutivi di livello comunale:
 - a) core area (area nucleo): area con caratteristiche di naturalità tali da offrire uno spazio ecologico ottimale in quantità e qualità per le popolazioni, di sufficiente dimensione per sostenere comunità animali autoriproducibili. Costituisce l'ossatura della rete ecologica, con il massimo valore funzionale rispetto alle differenti tipologie ambientali di collegamento. Essa è rappresentata dal Fiume Adige, di cui al precedente Art. 24 19.
 - b) buffer zone (fasce tampone): fascia adiacente alla core area che costituisce il collegamento tra attività antropiche e dinamiche naturali e svolgono una funzione di protezione ecologica, limitando gli effetti dell'antropizzazione (effetto filtro);
 - c) corridoi ecologici principali: sono fasce di ambiente omogeneo, che si differenziano dalla natura della matrice in cui sono collocati, fondamentali per la costruzione di connessioni nelle aree rurali e con specifica attenzione alle relazioni con gli ambienti che presentano idonee caratteristiche nei comuni contermini; Il PI deve comunque regolamentare la predisposizione di "corridoi ecologici" continui di collegamento tra le varie strutture naturali presenti. Questi elementi di connessione potranno essere rappresentati da maggior presenza di verde, da maggiori investimenti sui servizi, da una densità abitativa ridotta in prossimità di detti passaggi. E' necessario ridurre al minimo la frammentazione delle zone verdi e dei parchi di quartiere, inopportuna anche dal punto di vista manutentivo;
 - d) corridoi ecologici secondari: analoghi ai precedenti, riguardano elementi per la costruzione di connessioni sul territorio sia rurale che urbano;
 - e) varchi: punti in cui è necessario mantenere libero il territorio da infrastrutture ed edificazione o, se non possibile, prevedere una urbanizzazione tale da garantire permeabilità (ecodotti, sottopassi e sovrappassi faunistici) alla fauna. Unitamente ai corridoi, sono determinanti per gli spostamenti (a fini trofici, di riproduzione, ecc.) della fauna, così importante nei processi di trasformazione energetica dell'ecosistema.
4. Per gli elementi della rete Ecologica di cui ai precedenti commi valgono le seguenti direttive e prescrizioni:

Direttive

Il PI sulla base degli indirizzi del PAT dovrà prevedere una specifica disciplina degli elementi della rete ecologica attraverso:

- a) il miglioramento delle aree interessate da processi di rinaturalizzazione spontanea;
- b) la conservazione ed il potenziamento della naturalità nelle aree rurali (siepi, filari, macchie boscate, ecc);
- c) gli interventi di ricostruzione delle parti mancanti della rete ecologica;
- d) la tutela, riqualificazione e miglioramento del verde pertinenziale, in particolare di quello inserito nella rete ecologica;
- e) l'indicazione degli interventi atti a consentire la connessione dei corridoi ecologici in presenza di barriere di origine antropica.
- f) la valutazione di compatibilità ambientale delle opere ed infrastrutture che possono comportare ulteriore antropizzazione in corrispondenza dei varchi della rete ecologica.

Il PI, in rapporto alle trasformazioni previste dal PAT, definirà:

- g) gli interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale, contestuali o preventivi, al fine di potenziare e garantire l'efficacia della rete ecologica e risolvere le discontinuità/interruzioni evidenziate dal PAT;
- h) le modalità di incentivazione della rete ecologica promuovendo forme di adozione e gestione da parte di soggetti pubblici e/o privati di aree e spazi integrati o da integrare, nella rete ecologica intercomunale.

Il PI dovrà recepire le indicazioni riguardanti la costruzione delle reti ecologiche a livello sovracomunale, definite dalla pianificazione di livello superiore e in ogni caso definire:

- a) fasce periurbane di miglioramento ecologico;
 - b) perimetri di aree produttive potenzialmente critici;
 - c) nodi di rete ecologica;
 - d) aree tampone;
 - e) opere lineari previste;
 - f) siepi e filari;
 - g) ambiti agricoli ad elevata permeabilità residua;
 - h) ambiti agricoli con presenza significativa di siepi e filari.
5. Il PI stabilirà degli obiettivi di miglioramento della rete ecologica nell'arco temporale di riferimento, nonché le modalità operative attraverso la redazione del Sussidio operativo degli interventi di ripristino ambientale e paesaggistico.

Prescrizioni e vincoli

8. La realizzazione ed il mantenimento degli elementi della "Rete ecologica" previsti dal PAT è vincolante.

Il PI e i P.U.A. possono prevedere delle modifiche alla loro localizzazione conseguenti la implementazione degli interventi, previa puntuale descrizione delle ragioni che giustificano un miglior esito progettuale. Le eventuali modifiche introdotte in sede di PI e di P.U.A. non possono comunque stravolgere gli obiettivi ed i contenuti progettuali del PAT

Sono vietate nelle aree interessate dai suoi elementi costitutivi:

- a) la realizzazione di recinzioni e manufatti con effetti di barriera faunistica;
- b) l'apertura di cave e discariche.

È vietato:

- a) l'utilizzo del taglio raso sulle siepi esistenti. È ammesso il taglio annuale o poliennale delle piante con l'obbligo del rilascio di almeno 2-3 polloni per ciascuna ceppaia e la sostituzione dei soggetti morti (es. ceppaie esaurite). È obbligatorio il mantenimento e la ricostituzione delle siepi nei loro elementi vegetali, integrando i soggetti morti con altri della stessa specie e avendo cura di mantenere o ricreare una composizione planiziale. Per le siepi di nuova costituzione si dovranno perseguire, analogamente, modelli strutturali planiziali con finalità principalmente ecologiche e ambientali, volte a garantire la biodiversità del sistema ed un basso fabbisogno d'intervento umano.
- b) rimuovere, distruggere, danneggiare o modificare in modo essenziale le siepi (parte aerea e parte epigea). Non rientrano tra le misure vietate le normali operazioni di manutenzione e ringiovanimento delle siepi (potatura, spollonatura, tramarratura, ecc.);
- c) qualsiasi mutamento delle superfici boscate di antico impianto e/o con presenza di "specie tipiche" dell'orizzonte di vegetazione. Tali superfici sono inoltre soggette a ripristino se compromesse da incendi o tagli indiscriminati. Sono ammessi interventi di miglioramento e riassetto boschivo, anche con sostituzione e riqualificazione delle specie arboree ed arbustive, secondo le indicazioni della normativa specifica vigente. Il mutamento permanente di superficie boscata, nelle more della disciplina specifica di settore, è ammesso unicamente per la coltura viticola ed esclusivamente su superfici boscate degradate e di recente formazione;
- d) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea, ai sensi della L.R. n. 53 del 15. 11.1974;
- e) l'introduzione di specie animali e vegetali suscettibili di provocare alterazioni all'ecosistema o comunque alloctone;
- f) il transito con mezzi motorizzati fuori dalla viabilità vicinale e podereale gravata da servitù di pubblico passaggio (ad eccezione dei mezzi di servizio occorrenti all'attività agro-silvo-pastorale);
- g) l'allestimento di impianti, percorsi e tracciati per attività sportiva con mezzi motorizzati;
- h) È ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti secondo i caratteri tipologici delle forme tradizionali dell'edilizia rurale, con gli ampliamenti previsti dalla LR 11/2004 è ammessa la nuova edificazione secondo le regole di cui alle presenti N.T.;
- i) le strutture a serra fissa, con o senza zoccolo di fondazione. Sono invece ammesse le serre mobili se destinate alla forzatura stagionale delle produzioni orto-floro-vivaistiche;
- j) l'illuminazione dei sentieri e della viabilità minore;
- k) l'edificazione di manufatti da destinare a insediamenti zootecnici intensivi.

ART. 28 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (Z.T.O.)

Il territorio comunale, secondo la grafia del PI, è suddiviso in:

- Z.T.O. "A" - Parti di agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti.
- Z.T.O. "B" - Parti di agglomerato urbano totalmente o parzialmente edificate, con prevalente utilizzazione residenziale, diverse dalle zone "A".
- Z.T.O. "C" - Parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o scarsamente edificate.
- Z.T.O. "D" - Parti di territorio destinate ad insediamenti di impianti industriali, artigianali e commerciali.
- Z.T.O. "E" - Parti di territorio destinate all'agricoltura.
- Z.T.O. "F" - Parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale; possono essere pubbliche per la realizzazione di scuole, impianti sportivi, parchi ecc., o private per chiese, case di cura, centri ricreativi ecc., ma sempre di interesse pubblico. Le stesse possono essere realizzate dal privato e convenzionate, nel qual caso dovranno rispettare la quantificazione degli oneri di urbanizzazione in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

Zone di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua;

Zone di tutela ambientale, idrogeologica, paesaggistica;

Zone di verde privato;

Zona delle cave: Parti di territorio agricolo interessato dalla presenza delle cave d'argilla, soggetto a ricomposizione ambientale secondo le normative vigenti in materia.

Qualora vi fosse differenza fra grafici a scale diverse, prevalgono le previsioni del grafico in scala minore.

ART. 41 - ZTO "E" - ZONA AGRICOLA. GENERALITÀ

La zona agricola corrisponde al territorio destinato con assoluta prevalenza alla produzione agricola, comprese tuttavia le aree incolte, boschive, e quelle utilizzate a scopi diversi ma non diversamente identificate nella zonizzazione del PI. Fanno parte della zona agricola anche le aree sottoposte a particolare tutela, la cui identificazione nel piano, mediante perimetrazioni o campiture, serve a definire il tipo di tutela ma non una destinazione diversa da quella agricola, salvo i casi specificati nelle presenti Norme.

La zona agricola è suddivisa in Sottozone, come indicate nelle Tavole del PI. All'interno delle Sottozone sono inoltre identificati gli insediamenti agricoli storicamente rilevanti, costituiti da nuclei e corti o da singoli elementi edilizi.

Sono inoltre individuate le singole strutture che non risultano più funzionali alla conduzione dei fondi.

Gli interventi ammessi nella zona agricola, relativi alla trasformazione del territorio rurale, all'edificabilità nelle diverse Sottozone e sulle strutture esistenti, sono definiti secondo la L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni e nell'eventuale Piano Casa approvato con D.C.C.

Siepi, filari e arbusti di vegetazione colturale agricola, ancorché di pregio ambientale, nel momento in cui gli stessi siano di mera natura colturale possono essere sostituiti o eliminati a seconda delle esigenze produttive aziendali.

ART. 42 - ZTO "E" - EDIFICABILITÀ NELLE SOTTOZONE

L'edificazione in zona agricola è disciplinata dalla LURV 11/04, sia con riferimento alle nuove costruzioni sui fondi agricoli, sia agli interventi edilizi sull'edificato esistente. Alle sue definizioni e ai suoi parametri qui si rimanda esplicitamente, e per quanto dalla stessa legge demandato al PI comunale, si stabiliscono i seguenti criteri normativi:

1. Sottozone

In funzione della tutela delle parti di territorio a vocazione produttiva agricola, e a salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola e rurale, la zona è suddivisa in:

Sottozona E1

Corrisponde ai terreni caratterizzati da produzione agricola tipica o specializzata, condotti da aziende a maglia poderalo integra, compresi entro le zone di tutela idro-geologica e paesaggistico-ambientale, identificata da apposita campitura sulle tavole di piano.

A parte le ulteriori limitazioni all'edificabilità dovute ai vincoli di tutela, e precisati ai successivi art. 52 e 53, in essa sono consentiti solo gli interventi edilizi di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Le eventuali nuove edificazioni dovranno sorgere su terreni adiacenti alle aree di pertinenza degli edifici già esistenti e formare con questi un unico nucleo.

La costruzione di annessi rustici è ammessa nei limiti di una superficie lorda di pavimento pari al rapporto di copertura del 2 % del fondo rustico.

Sottozona E2

Comprende estese aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione alla qualità e localizzazione dei terreni e alla classificazione socio-economica delle aziende.

In essa sono consentiti gli interventi di cui alla L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Le nuove edificazioni dovranno essere collocate in aree contigue a edifici preesistenti.

Sottozona E3 e Sottozona E4: non sono contemplate.

Tutte le costruzioni ammesse si realizzano per intervento diretto secondo i criteri di edificabilità fissati dagli articoli della LURV menzionati nelle diverse sottozone.

Le altezze massime consentite sono:

- per le case di abitazione ml. 7,50 con max 2 piani fuori terra;
- per gli annessi rustici e gli allevamenti ml. 7,50 all'imposta del solaio di copertura.

Per gli allevamenti intensivi le distanze sono quelle definite dagli Atti di Indirizzo di cui alla LR 11/2004.

Nella tavola 3 Vincoli tecnologici monumentali ed ambientali, sono individuati gli impianti per la produzione di energia alimentati da biogas ai quali si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 11/2004 - Atto di indirizzo "lettera d - Edificabilità zone agricole".

La profondità della fascia di rispetto degli impianti di biogas è determinata dalle caratteristiche intrinseche e specifiche degli stessi. Nelle tavole del PI è riportata a titolo ricognitivo, la profondità massima.

21 Fognature:

ferme restando le prescrizioni di cui alla Legge 10.05.76 n. 319 e relativa circolare di attuazione, le abitazioni in zona agricola che non siano allacciate alla rete fognaria comunale dovranno essere dotate, secondo la natura del sottosuolo e a parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S., di adeguato sistema di smaltimento. Anche le abitazioni esistenti che ancora non vi avessero provveduto, dovranno eliminare lo scarico delle acque usate nei bacini a cielo aperto in campagna e dotarsi di un sistema di smaltimento approvato dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. Agli stessi adempimenti sono tenuti gli allevamenti zootecnici.

La nuova edificazione è subordinata alla approvazione di un Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) sottoscritto da un tecnico abilitato secondo quanto stabilito negli Atti di Indirizzo della LR lettera d. Nel caso si tratti di allevamenti il PSA dovrà anche contenere gli elementi atti a definire le caratteristiche strutturali e organizzative dell'allevamento, la consistenza delle specie animali allevate, le quantità e i sistemi di stoccaggio delle deiezioni prodotte, ed ogni altro elemento utile alla descrizione dell'insediamento zootecnico.

In caso di allevamenti zootecnici, intensivi e non, dovranno essere salvaguardate le distanze di cui agli Atti di Indirizzo cit. Essendo la distanza considerata un "vincolo dinamico" al variare degli elementi in caso di ampliamento o di incremento delle unità animali o di modifica della tipologia animale allevata, la stessa dovrà essere tempestivamente dichiarata sia alla USL Servizio Veterinario sia al Comune per opportuna conoscenza. Qualora l'introduzione di nuovi elementi sia incompatibile con la residenza viciniora la stessa dovrà essere sospesa.

E' individuato il Nucleo Diffuso n.1 all'interno del ATO Agricolo numero 6. All'interno del ND n.1 sono individuati n.2 Lotti a volumetria pre-definita in cui è possibile la nuova costruzione con i seguenti parametri:

- a) volume massimo edificabile: 500 mc;
- b) rapporto massimo di copertura pari a 30% della superficie del lotto con limite massimo di 240 mq s.c.
- c) altezza massima: 6,5m - 2piani;
- d) destinazione d'uso: residenza;
- e) tipologia: casa unifamiliare, max 2 alloggi;
- f) tipo di intervento: nuova costruzione;
- g) modalità di intervento: permesso di costruire;
- h) oneri di urbanizzazione: monetizzazione degli oneri vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, paragonati alla zona B di espansione;
- i) opere di urbanizzazione: a carico del richiedente.

Per gli altri edifici inseriti all'interno del perimetro del ND1 valgono le norme specifiche per le zone E2.

E' individuato il Nucleo Diffuso n.2 all'interno del ATO Agricolo numero 6. All'interno del ND n.2 è individuato n 1 Lotto a volumetria pre-definita in cui è possibile la nuova costruzione con i seguenti parametri:

- a) volume massimo edificabile: 500 mc per ciascun lotto compreso l'eventuale volume esistente;
- b) rapporto massimo di copertura pari a 30% della superficie del lotto con limite massimo di 240 mq s.c.
- c) altezza massima: 6,5m - 2piani;
- d) destinazione d'uso: residenza;
- e) tipologia: casa unifamiliare, max 2 alloggi;
- f) tipo di intervento: nuova costruzione;
- g) modalità di intervento: permesso di costruire;
- h) oneri di urbanizzazione: monetizzazione degli oneri vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire, paragonati alla zona B di espansione;
- i) opere di urbanizzazione: a carico del richiedente.

Per gli altri edifici inseriti all'interno del perimetro del ND2 valgono le norme specifiche per le zone E2.

ART. 45 - ZTO "E" - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, COSTRUTTIVE E FORMALI DELL'EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

In applicazione della LR 11/2004, e della Circolare conseguente, si stabiliscono le seguenti caratteristiche tipologiche, costruttive e formali degli edifici nelle zone agricole:

1. Ubicazione.

L'ubicazione degli edifici residenziali dovrà consentire buone condizioni igieniche relativamente all'orientamento e all'insolazione; si dovranno inoltre evitare le zone umide.

I nuovi annessi rustici, anche se spazialmente distaccati dalle abitazioni - nuove o esistenti - dovranno riferirsi ad esse e con esse costituire un insieme organico, sia dal punto di vista della dislocazione che da quello formale.

2. Tipologia.

Per gli edifici residenziali le tipologie ammesse sono: casa singola unifamiliare, case abbinata, complessi a corte. Per gli annessi rustici sono ammesse tutte le tipologie tradizionali e moderne, purché corrispondano effettivamente alla funzione e all'uso dell'edificio. Sono da escludere edifici voluminosi e indifferenziati, senza rapporto con precise necessità dell'azienda: la funzione specifica di tutti i locali dovrà sempre essere indicata nei progetti. Inoltre la costruzione di nuovi edifici rustici comporta l'obbligo della demolizione o eliminazione di altri elementi di intaso delle corti agricole, eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc. Al loro interno saranno anche ricavate le autorimesse a servizio di abitazioni esistenti e sprovviste.

3. Ambientazione.

La progettazione degli edifici dovrà tener conto delle preesistenze naturali e culturali del sito, al fine di ottenere l'integrazione dei nuovi manufatti con l'ambiente.

Si dovrà fare attenzione alle alberature d'alto fusto esistenti, alle coltivazioni circostanti, alle opere di recinzione dei fondi, ai percorsi delle strade comunali e vicinali, ecc.

Sono vietate in ogni caso le alterazioni sensibili delle quote di campagna esistenti, nonché l'abbattimento di alberi d'alto fusto e la demolizione di vecchi muri di recinzione dei fondi.

Gli elementi di cui sopra dovranno essere opportunamente evidenziati negli elaborati grafici di progetto.

4. Composizione.

La distribuzione dei volumi e la composizione architettonica manifesteranno l'assimilazione dei moduli dell'architettura rurale tradizionale della zona, in una interpretazione -attualizzata che tenga conto delle mutate esigenze dell'abitare odierno in campagna. Saranno da evitare rifacimenti stilisticheggianti con effetto rustico affidato ad elementi compositivi, costruttivi e decorativi semplicemente riprodotti (come portici, volti, archi, ecc.) ed ugualmente camuffamenti di tipologie e strutture urbane sotto scenografie rurali.

Gli elementi compositivi cui fare riferimento sono: unitarietà dei complessi edilizi, legame formale e funzionale fra abitazioni e annessi di servizio, eventuale distribuzione a corte o a schiera, linearità dell'impianto planimetrico, della distribuzione dei fori e delle coperture; restano estranei e da evitare elementi come poggioni e terrazze, grandi aperture, mansarde.

5. Strutture.

Si preferiranno sempre, salvo giustificati motivi, strutture continue: muraure in laterizi, pietra o calcestruzzo; solai in legno o in laterocemento; coperture a falde in coppi di laterizio, con pendenza massima del 35%.

6. Finiture.

Si preferiranno serramenti esterni di porte e finestre in legno: a ventola, a libro o scorrevoli; si potranno usare serramenti metallici purché verniciati. Non sono prescritti contorni alle aperture, ma sono vietati i marmi di spessore inferiore agli 8 cm. Non sono ammessi gli intonaci plastici né i rivestimenti, anche parziali, in mattoni finti, in piastrelle di grès o ceramica, in legno. E' ammessa invece la finitura esterna delle pareti con materiali a facciavista. Le opere in ferro per esterni saranno di disegno lineare.

Le gronde saranno sempre sporgenti nel senso della falda di copertura, mentre saranno a filo muro sui lati del timpano in caso di copertura a capanna (due falde).

Per gli edifici di servizio è ammesso l'uso di tecniche miste, con strutture prefabbricate e tamponamenti tradizionali. Le coperture saranno sempre a falde. Anche per gli allevamenti di tipo intensivo e industriale, per le stalle sociali e per gli eventuali impianti di trasformazione dei prodotti agricoli è sconsigliato l'uso della completa prefabbricazione.

7. Autorimesse.

Nelle nuove abitazioni (o negli annessi rustici) è d'obbligo prevedere le necessarie autorimesse, mentre resta vietata la costruzione di garage isolati, come pure l'installazione di box e tettoie in lamiera o in altri materiali con funzione di autorimessa.

ART.52 – AREE A TUTELA SPECIALE

Sugli edifici ed aree sottoposte a vincolo monumentale è vietato qualsiasi intervento di costruzione e l'abbattimento di alberi d'alto fusto. E' ammesso soltanto il restauro conservativo filologico degli edifici esistenti, previo nulla osta della competente Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici.

Nelle zone sottoposte a *vincolo ambientale paesaggistico in base alla legge 431/85* l'edificazione ammessa dalle norme delle zone ricadenti sotto tale vincolo dovrà essere particolarmente rispettosa dell'ambiente e attenta ai valori paesistici e alle preesistenze. Tutti i permessi di costruire per intervento diretto sono subordinati a decreto autorizzativo in base a parere favorevole da parte della Commissione Edilizia Integrata con gli esperti per i Beni Ambientali, decreto che può comunque essere annullato dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici di Verona entro 60 giorni dal suo invio alla stessa. Gli strumenti urbanistici attuativi su ambiti compresi in tutto in parte in dette zone devono pure ottenere lo stesso preventivo parere favorevole.

ART. 53 - FASCE E ZONE DI RISPETTO

Sono aree che costituiscono fasce poste a protezione dei nastri stradali e dei corsi d'acqua, nonché zone di rispetto dei cimiteri, dei pozzi di approvvigionamento idrico e dei depuratori.

In tali zone l'edificabilità è regolata come segue.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi:

- ampliamenti di sedi stradali e controstrade;
- distributori di carburante e relativi accessori;
- cabine di distribuzione elettrica;
- pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche, nonché cabine telefoniche a carattere precario;
- reti di distribuzione idrica, fognature, metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni.

Tali zone concorrono alla determinazione dei volumi edificabili nelle zone adiacenti quando ciò sia dichiarato nelle rispettive norme di zona o nella descrizione e applicazione degli indici urbanistici ed edifici di cui all'art 18.

In ogni caso è fatto salvo il riferimento al D.L. 1.4.1968 n. 1404. Qualora le distanze previste nelle Tavole di PI, al di fuori delle zone urbane, non coincidano con quelle indicate nel Decreto di cui al comma precedente, va osservata la distanza maggiore.

Per gli edifici esistenti destinati ad abitazione ricadenti in tali zone sono consentite le seguenti opere:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso il consolidamento;
- b) dotazione di servizi igienici e coperture di scale esterne;
- c) ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente.

Gli ampliamenti di cui alle lettere b) e c) saranno autorizzati purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale e nel rispetto delle disposizioni di cui alla normativa relativa alla zona agricola se l'edificio ricade in tale zona.

Le zone di rispetto intorno ai cimiteri possono essere utilizzate solo per l'ampliamento dei cimiteri esistenti e per parcheggio. Nelle zone di rispetto cimiteriale, di cui al testo unico delle leggi sanitarie 27.7.1904 n.1265 e successive modificazioni, sono ammessi solo chioschi per lapidi, arredi sacri, fiori.

Qualora il vincolo cimiteriale dovesse decadere, l'edificazione sarà soggetta alle norme relative alle zone agricole in cui ricadano le aree

Tali aree non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per la zona agricola.

Nelle fasce di rispetto dei fiumi segnalate all'interno dei centri urbani non sono ammesse nuove costruzioni o ampliamenti delle esistenti. Sono assolutamente vietati gli scarichi di acque usate a qualunque titolo provenienti dalle costruzioni. I terreni ricadenti in tali fasce devono essere mantenuti a verde privato, come definito all'art. 56 delle presenti Norme. Nelle situazioni in cui sulle fasce di rispetto

all'interno dei centri urbani prevalgono le indicazioni di destinazione a verde pubblico, nelle stesse possono essere realizzati ponticelli di collegamento pedonale e opere di protezione, nonché slarghi delle zone d'acqua a costituire laghetti decorativi.

Fuori dai centri abitati le fasce di rispetto dei fiumi sono comprese nelle più ampie fasce di tutela di cui all'art. precedente. Le fasce di rispetto dei fiumi non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa sulle zone limitrofe, eccetto per le zone agricole. Per i corsi d'acqua non vincolati ma di proprietà demaniale, qualsiasi intervento entro la fascia di 10 metri dalle rive deve essere assentito dal Genio Civile.

Per quanto non espressamente indicate nelle tavole del PI, con riferimento alle zone di rispetto dei punti di prelievo idrico, di cui al D.P.R. 24/5/88 n. 236 si precisa quanto segue:

- sono fissate zone di tutela assoluta, per un raggio di ml. 10 attorno ai punti di prelievo, nelle quali è vietato ogni tipo di edificazione ad eccezione di costruzioni di servizio della funzione stessa;
- nelle zone edificate o edificabili adiacenti, e per un raggio di ml. 200 dai pozzi di prelievo, è assolutamente vietato l'insediamento di pozzi perdenti e fognature, anche solo per acque bianche provenienti da strade e piazze, che disperdano nel sottosuolo le acque. Opere di tal genere eventualmente esistenti devono essere eliminate mediante allacciamento alla rete fognaria comunale a semplice richiesta del Comune, che in caso di inerzia farà eseguire i lavori a cura del Comune rivalendosi per le spese sui singoli proprietari.
- entro lo stesso raggio di ml. 200, ed ancor più entro un raggio di ml 200 intorno ai pozzi posti al di fuori dei centri abitati, sono vietate le seguenti attività:
 - a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - d) aperture di cave e pozzi;
 - e) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - f) stoccaggio di rifiuti, reflui prodotti da sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - g) raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - h) impianti di trattamento dei rifiuti;
 - i) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto dei depuratori, in attuazione della C.M. 4/2/77, ove non è rispettata la larghezza di ml 100 della fascia stessa dovranno essere create opportune barriere di alberi o altri idonei accorgimenti specificati nel provvedimento citato.

Le zone sono inedificabili e non concorrono alla determinazione della volumetria ammessa per le zone limitrofe, eccetto per la zona agricola.

Gianluca Soldo
gianluca.soldo@archiworldpec.it

Oggetto: Esecuzione immobiliare 397/2021.

In risposta alla sua richiesta tramite pec del 08.06.2022 prot. 128136 si comunica che, relativamente gli immobili e ai contribuenti indicati nell'istanza, non risultano registrati contratti di locazione e/o affitto.

Si precisa che soltanto dal 25.06.2010 è obbligatorio comunicare i dati catastali degli immobili oggetto di locazione, affitto e comodato, pertanto precedentemente a tale data non è stato possibile effettuare esaurientemente la ricerca.


IL CAPO TEAM 1 (*)

Francesco Macheda

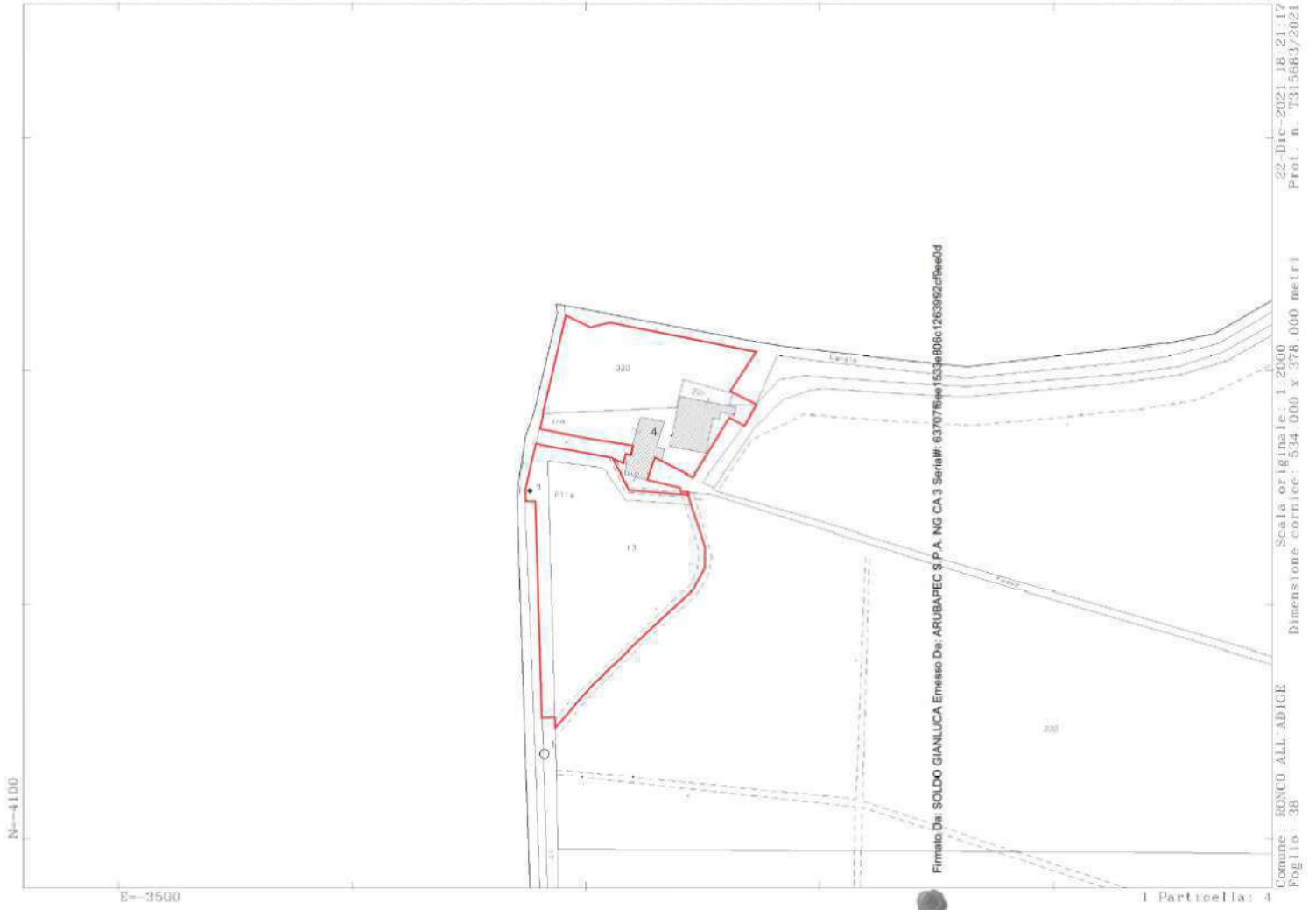
(*) Firma su delega del Direttore Provinciale
Daniele Mariani

Rif.: Macheda Francesco

 francesco.macheda@agenziaentrate.it

 Tel. 0458496789





Firmato Da: SOLOO GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serialif: 63707f6e1534e806c1263992cf9e0d

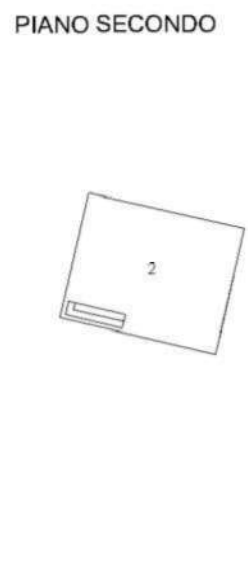
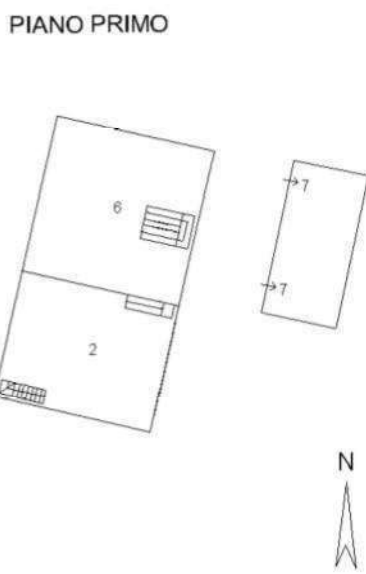
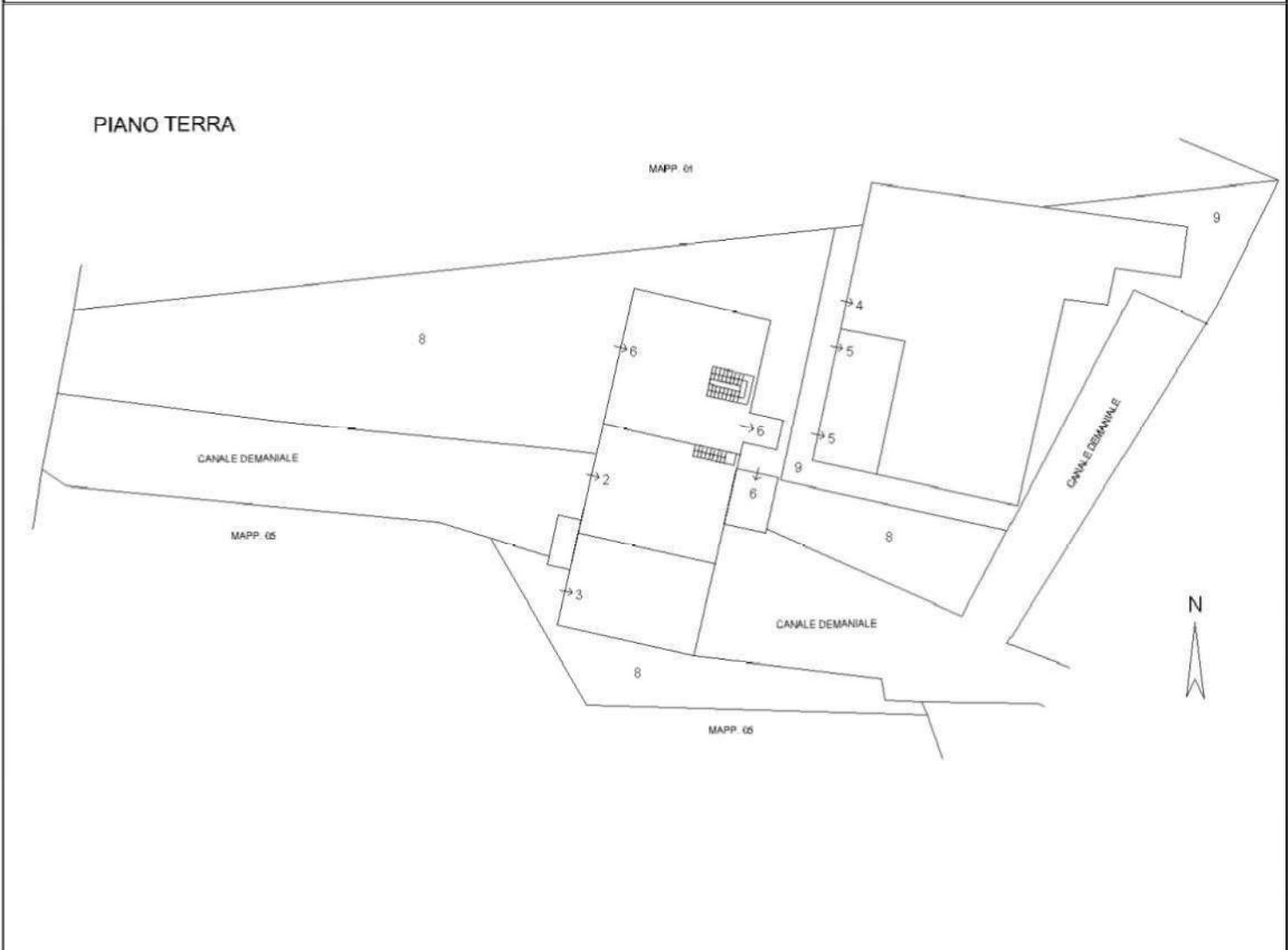
Comune: RONCO ALL'ADIGE
Foglio: 38
Scala originale: 1:2000
Dimensione carticc: 534.000 x 378.000 metri
22-Dic-2021, 18:21:17
Prot. n. 7315683/2021

1 Particella: 4

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona

| ELABORATO PLANIMETRICO | |
|------------------------|-----------------|
| Compilato da: | Nordera Alberto |
| Iscritto all'albo: | Geometri |
| Prov. Verona | N. 2741 |

| | |
|--------------------------------------|--|
| Comune di Ronco All'adige | Protocollo n. VR0264784 del 25/05/2007 |
| Sezione: Foglio: 38 Particella: 4 | Tipo Mappale n. del |
| Dimostrazione grafica dei subalterni | Scala 1 : 500 |



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/05/2022 - Comune di RONCO ALL'ADIGE(H540) - < Foglio 38 Particella 4 >
Firmato Da: SOLDO GIANLUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 63707f6ee1533e806c1263992cf9ee0d



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

| | | | | | |
|---------------------------|---------|--------------|-----------------|--------------|------|
| Comune RONCO ALL'ADIGE | Sezione | Foglio 38 | Particella 4 | Tipo mappale | del: |
|---------------------------|---------|--------------|-----------------|--------------|------|

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|---------|-------|-----|---------------------------|
| 1 | | | | | | SOPPRESSO |
| 2 | via gangaion | | T-1 - 2 | | | MAGAZZINO |
| 3 | via gangaion | | T | | | MAGAZZINO |
| 4 | via gangaion | | T | | | DEPOSITO |
| 5 | via gangaion | | T | | | GARAGE |
| 6 | via gangaion | | T-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 7 | via gangaion | | 1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 8 | via gangaion | | T | | | BCNC AI SUB 2-3-6 (CORTE) |
| 9 | via gangaion | | T | | | BCNC AI SUB 4-5-7 (CORTE) |

Visura telematica



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0264784 del 25/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ronco All'adige

Via Gangaion

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 38
Particella: 4
Subalterno: 6

Compilata da:
Nordera Alberto
Iscritto all'albo:
Geometri

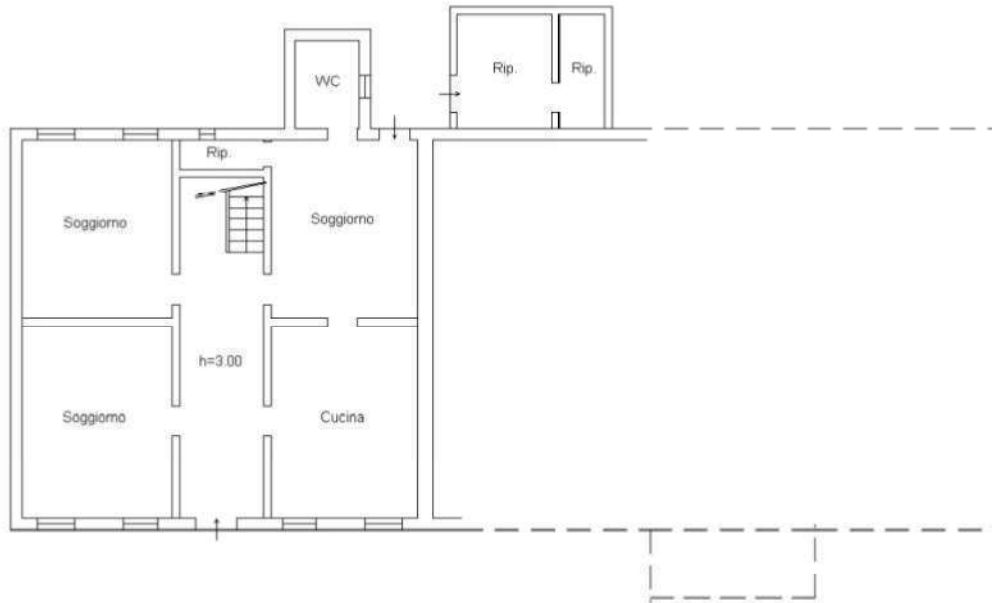
Prov. Verona

N. 2741

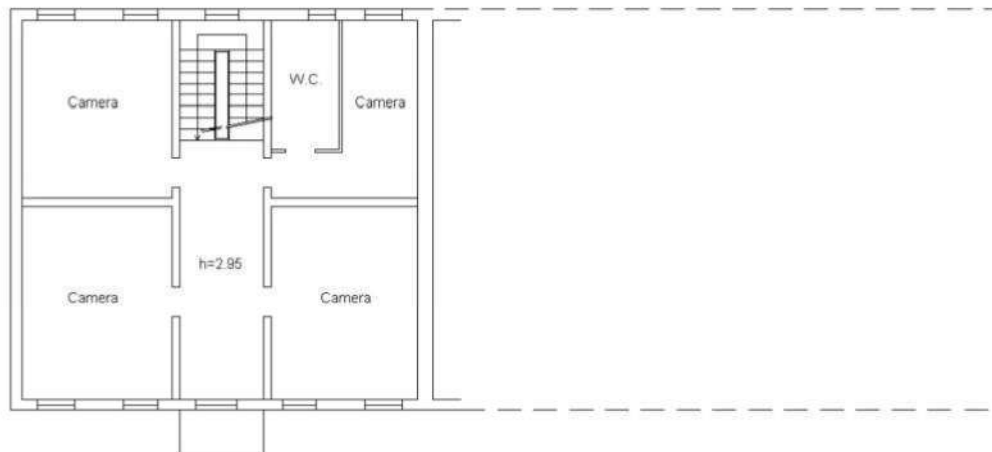
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



MODULARIO
F. - ng. 1985 - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
150

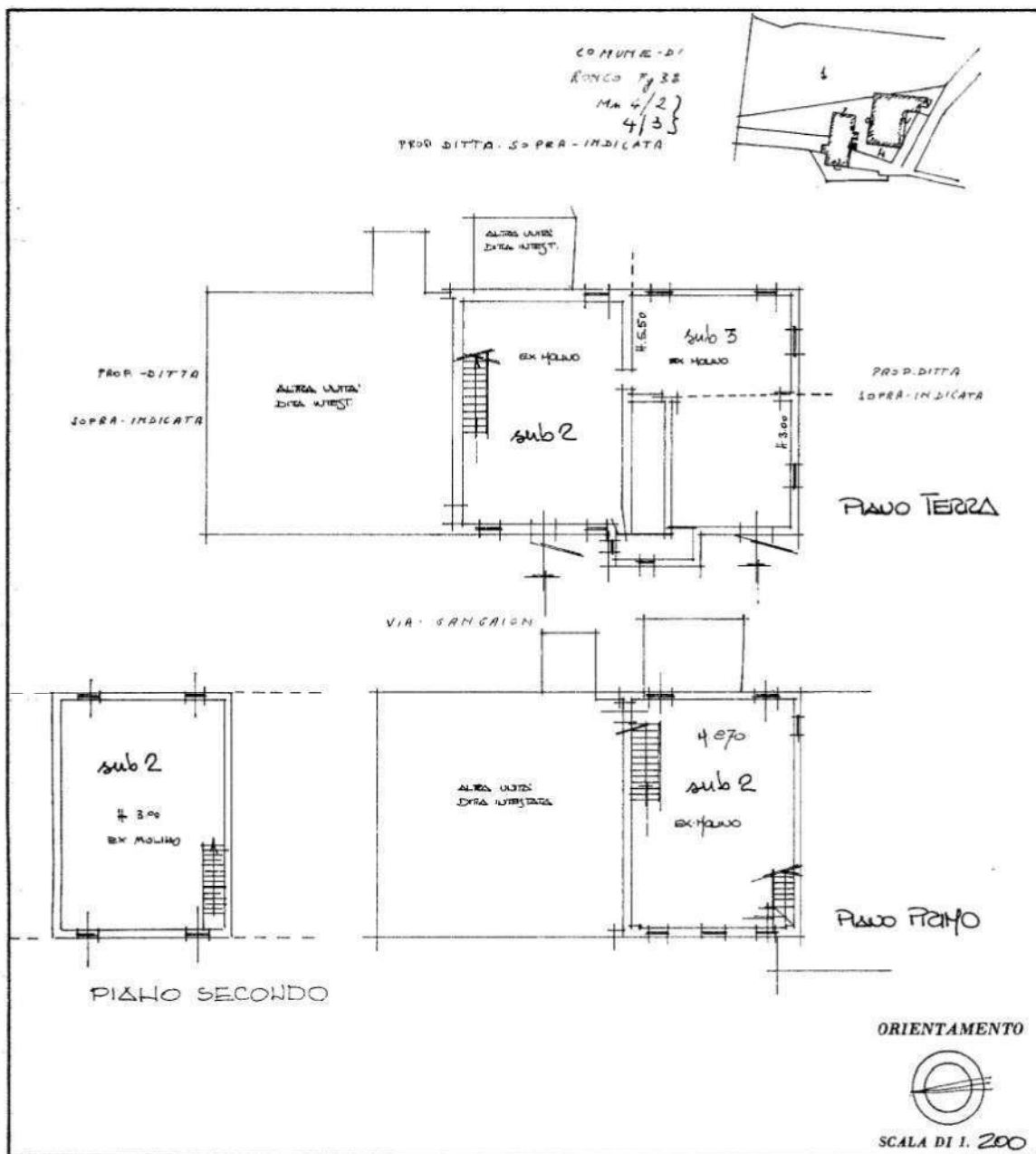
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RONCO ALL'ADIGE Via GANGAION 7

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 28 OTT. 1985
PROT. N° 4011v

Compilata dal Geometa
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
VICENTINI GIORGIO

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VERONA

DATA 20.10.85

Firma: Geom. Vicentini

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
P. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

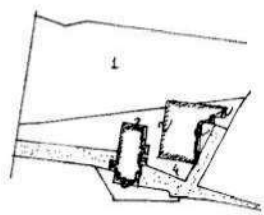
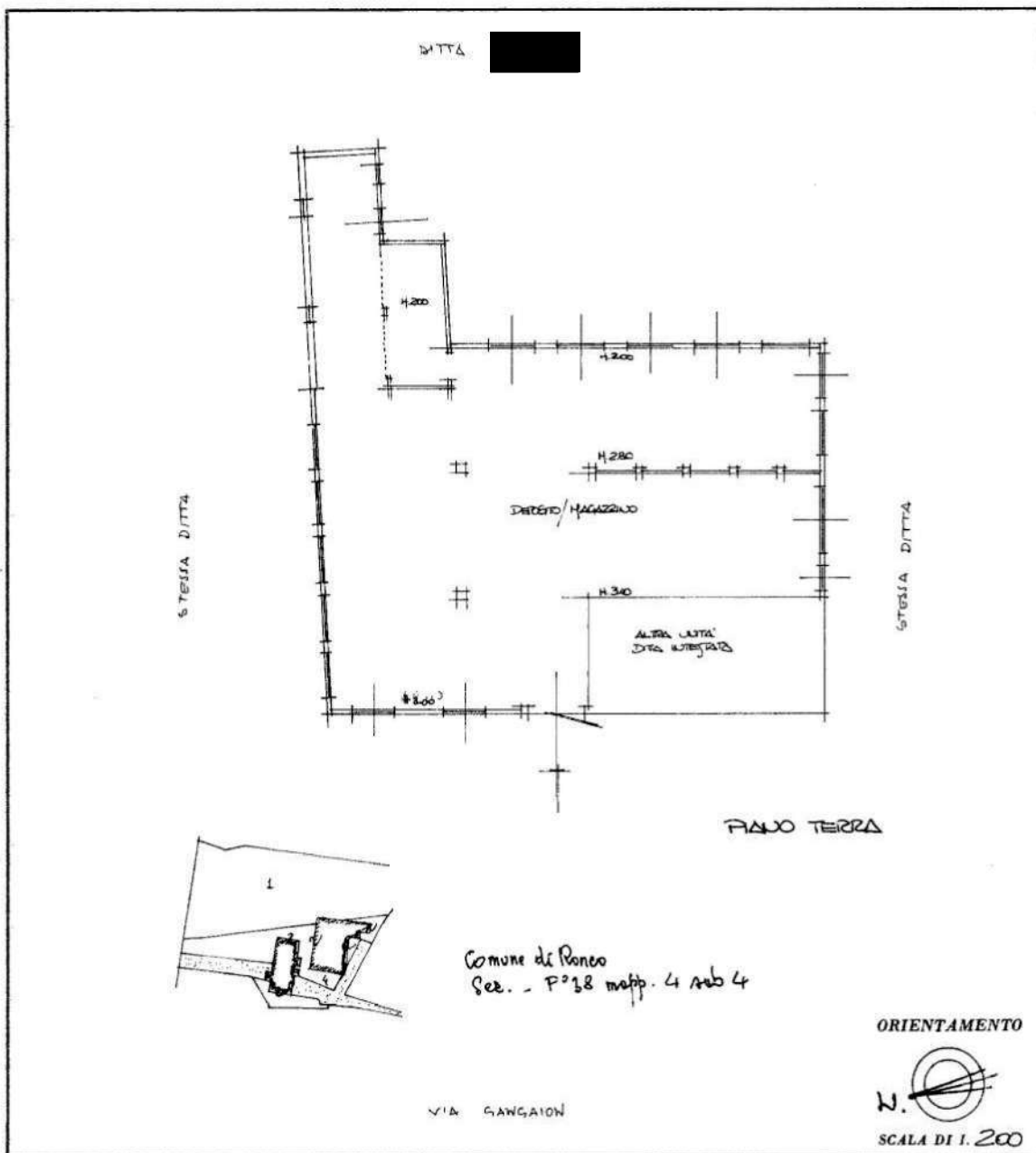
Lire
150

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RONCO ALL'ADIGE Via GANGAION 7

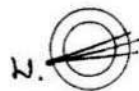
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



Comune di Ronco
Sec. - P^o 38 mapp. 4 sub 4

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1. 200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 20.10.86
PROT. N° 4012v

Compilata dal Geom. GIORGIO VICENTINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di VERONA
 DATA 20.10.86
 Firma: Geom. Vicentini

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - Ag. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

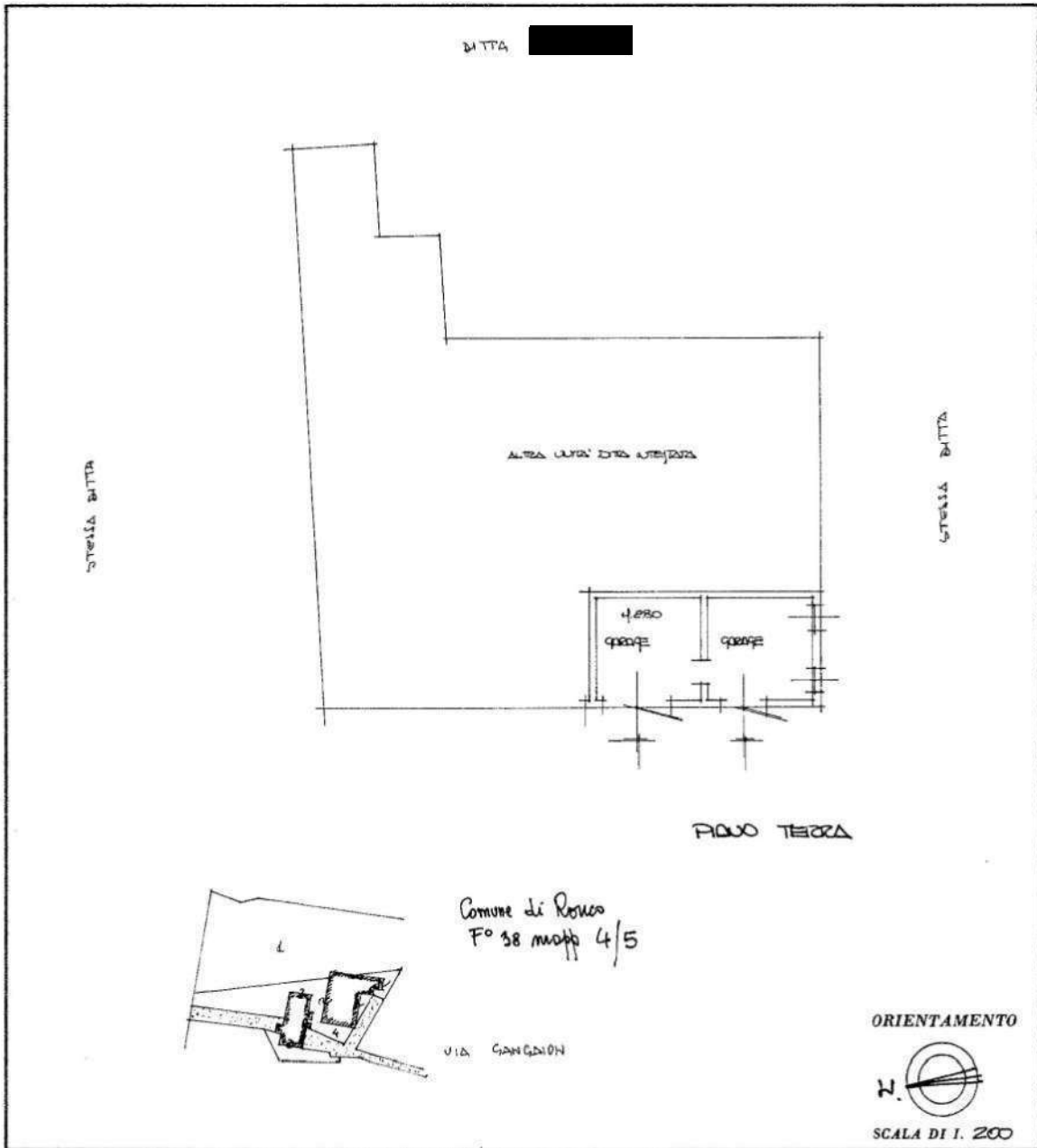
Lire
150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1975, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di RONCO ALL'ADIGE Via GANGNON 7
Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **28 OTT. 1985**

PROT. N° 4013V

Compilata dal Geometra
VICENTINI GIORGIO
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di VERONA

DATA 20.10.85

Firma: [Signature]

Ultima planimetria in atti



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Verona**

Dichiarazione protocollo n. VR0264784 del 25/05/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Ronco All'adige

Via Gangaion

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 38
Particella: 4
Subalterno: 7

Compilata da:
Nordera Alberto

Iscritto all'albo:
Geometri

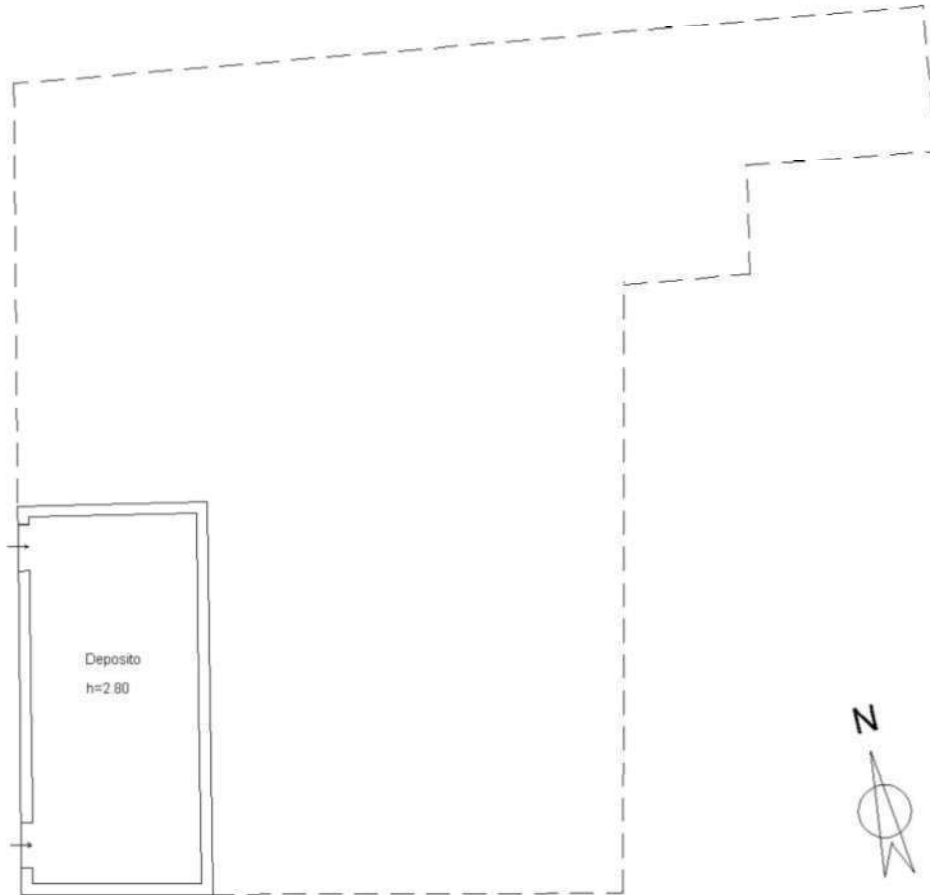
Prov. Verona

N. 2741

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti



NOTAIO
CRISTIANA CASCONI

REPERTORIO N. 29863

RACCOLTA N. 1576

- VENDITA -

- REPUBBLICA ITALIANA -

L'anno duemilauno, il giorno ventisei del mese di novembre.

- 26 novembre 2001 -

in Verona, via Forti n. 14.

Innanzi a me Dottoressa Cristiana CASCONI, Notaio in Verona,
con studio in Verona, via dei Mutilati n. 4/F, iscritto nel
ruolo del Collegio Notarile di Verona,

- SONO PRESENTI -

[Redacted names and addresses]

codice fiscale dichiarato [Redacted]

[Redacted text]

strativo

codice fiscale dichiarato [Redacted]

Componenti della cui identità personale io Notaio sono certo,
i quali, di comune accordo tra loro e con il mio consenso,
rinunciano all'assistenza dei testimoni a questo atto, con il
quale convengono e stipulano quanto segue:

- Art. 1 -

I signori [Redacted] ciascuno per i
propri diritti ed insieme complessivamente per la piena pro-
prietà cedono e vendono al signor [Redacted], che ac-
cetta ed acquista, le appresso descritte porzioni immobiliari
site in Comune di Ronco All'Adige, località Gangaion e pre-
cisamente:

- A)
 - casa di civile abitazione dislocata ai piani terra e primo collegati a mezzo scala interna con annesso deposito esterno al piano primo, composta di dieci vani;
 - autorimessa al piano terra;
 - corte pertinenziale comune.
- B)
 - locali magazzino dislocati ai piani terra, primo e secondo collegati a mezzo scala interna;
 - magazzino al piano terra;
- C)
 - lotti di terreno.

Quanto in oggetto risulta censito nel Catasto del detto Comune con i seguenti dati:

A)
COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE
N.C.E.U. - FOGLIO 38

REGISTRATO A:

Verona 1

il 11/12/2001

N. 8501 Serie 1T

Esatte € 11.903.000

TRASCritto A:

VERONA

il 10/12/2001

R.G. 46697

R.P. 32397

€ 0,00



DOTT. CRISTIANA CASCONI
NOTAIO

37122 VERONA - VIA DEI MUTILATI, 4F - TEL. 045 8004633 - 045 8008036 - FAX 045 8005344 - e-mail: ccasconi.2@notariato.it

- particella 4 subalterno 1, Categoria A/3, Classe 1, vani 10,5, rendita catastale 619.500 (seicentodiciannovemilacinquecento) - casa di abitazione -; =====
- particella 4 subalterno 5, Categoria C/6, Classe 1, mq. 11 (undici), rendita catastale 26.400 (ventiseimilaquattrocento) - autorimessa -; =====
- particella 4 subalterno 6, corte, b.c.n.c. a tutti i subalterni. =====

Il tutto fra confini ben noti alle parti che rinunciano alla loro descrizione, dispensando me Notaio. =====

B) =====

COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE =====

N.C.E.U. - FOGLIO 38 =====

- particella 4 subalterno 2=4 subalterno 3, Categoria C/2, Classe 1, mq. 269 (duecentosessantanove), rendita catastale 231.340 (duecentotrentunomilatrecentoquaranta) - magazzino -;
- particella 4 subalterno 4, Categoria C/2, Classe 1, mq. 333 (trecentotrentatré), rendita catastale 286.380 (duecentottantaseimilatrecentottanta) - magazzino -.

Il tutto fra confini ben noti alle parti che rinunciano alla loro descrizione, dispensando me Notaio. =====

L'area coperta e scoperta di pertinenza di tutti i fabbricati risulta censita nel Catasto del Comune di Ronco All'Adige al foglio 38 con la particella 4, ente urbano, di Ha 00.15.70. ==

C) =====

COMUNE DI RONCO ALL'ADIGE =====

N.C.T. - FOGLIO 38 =====

- particella 1, di Ha 00.27.20, R.D.L.108.256 (centoottomila duecentocinquantasei), R.A.L. 59.840 (cinquantanovemilaottocentoquaranta); =====
- particella 5, di Ha 00.10.42, R.D.L. 1.555 (millecinquecentocinquantacinque), R.A.L. 417 (quattrocentodiciassette); =====
- particella 13, di Ha 00.43.60, R.D.L. 173.528 (centosettantatremilacinquecentoventotto), R.A.L. 95.920 (novantacinquemilanovecentoventi). =====

Il tutto fra confini ben noti alle parti che rinunciano alla loro descrizione, dispensando me Notaio. =====

===== - Art. 2 - =====

La vendita è fatta ed accettata con tutti gli effetti e con immissione in possesso da oggi con tutti, di quanto in oggetto, gli accessori e pertinenze, azioni e ragioni, diritti ed obblighi, particolarmente condominiali, usi e servitù, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto trovasi, come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere, per essere ad essa pervenuto come appresso: =====

- atto di vendita nei confronti del signor [redacted], ricevuto dal [redacted], ricevuto dal dottor Salvatore Pio-Agostino, Notaio in Legnago, in data 22 gennaio 1986 Repertorio n. 117898, registrato a Legnago il 17 febbraio 1986 al n. 322 Vol. 171, trascritto a Verona il 27

gennaio 1986 al n. 2182 R.G. e n. 1707 R.P.. =====

===== - Art. 3 - =====

La parte acquirente dichiara di aver visitato quanto in oggetto e le relative parti comuni, dichiara altresì di aver trovato il tutto di suo pieno gradimento non avendo da sollevare eccezione alcuna al riguardo. =====

===== - Art. 4 - =====

Le parti dichiarano che la vendita è fatta ed accettata per il convenuto prezzo di complessive lire 153.000.000 (centocinquantatremilioni) =====

di cui Lire 69.000.000 (sessantanovemilioni) per gli immobili di cui alla lettera A); =====

Lire 56.000.000 (cinquantaseimilioni) per gli immobili di cui alla lettera B) e =====

Lire 28.000.000 (ventottomilioni) per gli immobili di cui alla lettera C), somma che la parte venditrice dichiara di avere ricevuto prima d'ora dalla parte acquirente, rilasciandone quietanza di saldo, con rinuncia alla ipoteca legale. =====

===== - Art. 5 - =====

La parte venditrice garantisce la proprietà e la disponibilità di quanto in oggetto, nonché la sua libertà da canoni, censi, vincoli di qualsiasi specie, privilegi anche fiscali, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli, volendo in caso contrario essere tenuta per l'evizione, come per legge. =====

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 28 febbraio 1985 n. 47, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulla responsabilità penale e relative sanzioni di legge cui può incorrere in caso di dichiarazione mendace ai sensi degli articoli 3 e 76 del T.U. in materia di documentazione amministrativa emanato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 dichiara:

- che l'intero fabbricato, di cui quanto in oggetto è parte, è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967.

- che, per le unità immobiliari in oggetto è stata presentata nei termini completa ed esatta domanda di sanatoria ai sensi della predetta legge, essendo la sanatoria stessa ammissibile e che a tali domande non è stato opposto diniego; ==

- che, come richiesto dalle disposizioni di cui all'art. 2, comma 58 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, la detta domanda di sanatoria è stata presentata presso il Comune di Ronco All'Adige in data 18 novembre 1985 Prot. N. 4883; =====

- che ha provveduto al pagamento dell'intera oblazione per abusivismo edilizio, ai sensi del IV comma dell'art. 35 della legge 47/85, con bollettino postale n. 626 in data 19 novembre 1985 presso l'Ufficio Postale di Ronco All'Adige, che per detta domanda, trattandosi di immobile non soggetto ai vincoli di cui agli artt. 32 e 33 della L. 47/85, si è integrata la fattispecie di sanatoria per "Silenzio/Assenso", prevista dall'art. 39 Legge 23/12/1994; stante il decorso dei termini ed il verificarsi di tutti i presupposti; che il Comune non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei ter-



mini di legge. =====

Mi dichiara infine la parte venditrice che successivamente a tali domanda le unità immobiliari in oggetto non hanno subito modificazioni rispetto alla situazione edilizia esposta nella domanda di sanatoria. =====

Agli effetti dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 la parte venditrice consegna a me Notaio il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ronco All'Adige in data 26 settembre 2001 Protocollo n. 9394 che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A", dispensato dal darne lettura, con dichiarazione della stessa che fino ad oggi non sono intervenute modificazioni urbanistiche che concernono tale immobile. =====

Con riferimento al disposto dell'art. 3, comma 13 ter, della legge 26 giugno 1990 n. 165, la parte venditrice, da me Notaio ammonita sulla responsabilità penale e relative sanzioni di legge cui può incorrere, in caso di dichiarazione mendace ai sensi degli articoli 3 e 76 del T.U. in materia di documentazione amministrativa emanato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, dichiara ed attesta che il reddito dell'immobile oggetto di questo atto è stato inserito nell'ultima dichiarazione dei redditi per la quale alla data odierna sono scaduti i termini di presentazione. =====

===== - Art. 6 - =====

Con la firma del presente atto e con decorrenza dalla data di immissione in possesso, passano a rispettivo profitto e carico della parte acquirente le rendite e gli oneri di quanto sopra. =====

===== - Art. 7 - =====

Le parti dichiarano che l'immobile oggetto del presente atto sub lettera A) è destinato ad abitazione non di lusso, secondo i criteri di cui al D.M. 2 agosto 1969, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. =====

Conseguentemente, allo scopo di godere delle agevolazioni fiscali di cui alla legge 28 dicembre 1995, n. 549, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale in data 29 dicembre 1995 n. 302, la parte acquirente, anche in relazione a quanto disciplinato dagli articoli 3 e 76 del T.U. in materia di documentazione amministrativa emanato con D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione fatta da me Notaio circa le conseguenze penali e relative sanzioni di legge in caso di dichiarazioni mendaci dichiara: =====

- che stabilirà entro 18 mesi la propria residenza nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile in oggetto; =====
- di non essere titolare esclusiva o, se del caso, in comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione su altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto; =====
- di non essere titolare, neppure per quote, anche, se del caso, in regime di comunione legale, su tutto il territorio

nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà, su altra casa di abitazione acquistata con tutte le agevolazioni richiamate alla lettera c) del comma 131 della legge 28 dicembre 1995 n. 549, che devono intendersi come qui riportate e trascritte. =====

Le parti dichiarano altresì di essere edotte che si decade dai benefici fiscali di cui sopra (con conseguente obbligo di corrispondere le imposte nella misura ordinaria, oltre ad interessi di mora e soprattassa del 30%) in caso di dichiarazione mendace, ovvero nel caso in cui la parte acquirente trasferisca l'immobile in oggetto, sia a titolo oneroso che gratuito, prima del decorso del termine di cinque anni dalla data del presente atto. =====

In quest'ultima ipotesi non vi è decadenza qualora la parte acquirente riacquisti entro un anno un altro appartamento da adibire a propria abitazione principale. =====

===== - Art. 8 - =====

La parte venditrice mi presenta la dichiarazione di cui al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 643 e chiede : =====

- che la relativa imposta sia ridotta di 1/4, in esecuzione di quanto previsto dal comma 4° dell'art. 7 della legge 23 dicembre 1999 n.488; =====

- che l'imposta, come sopra calcolata, sia ridotta al 50%, come previsto dall'ultimo comma dell'art.25 del citato D.P.R. 643/72, inserito con D.L. 22 maggio 1993 n.155, convertito, con modificazioni, con legge 19 luglio 1993 n.243, in quanto la vendita avviene a favore di parte acquirente che, come dichiarato al precedente art.7), ha i requisiti per godere delle agevolazioni fiscali sopra richiamate all'art.7) del presente atto. =====

===== - Art. 9 - =====

Ai sensi e per gli effetti di cui alla legge 19 Maggio 1975 n. 151, le parti dichiarano quanto appresso: =====

- il signor [redacted] essere co-
[redacted]
dei beni; =====

- [redacted]. =====

===== - Art. 10 - =====

Le spese del presente atto e dipendenti tutte sono a carico della parte acquirente, la quale, per quanto dichiarato al precedente art. 7), chiede l'applicazione della imposta di registro nella misura del 3% e l'applicazione delle imposte ipotecarie e catastali in misura fissa. =====

La parte acquirente richiede altresì per il presente atto l'applicazione delle agevolazioni fiscali disposte, in materia di imposta di registro, dal Capo II dell'art. 7.1 della legge 23 dicembre 1998 n. 448 ed a tale effetto: =====

- il signor [redacted] dichiara di aver acquistato una prima casa di abitazione non di lusso, con atto ricevuto

dal dottor Giannaugusto Fantin, Notaio in Verona, in data 10 settembre 1992, Repertorio n. 65087, registrato a Verona il 29 settembre 1992 al n. 3839 Serie 1^V sul quale in sede di registrazione, l'Ufficio ha scontato una imposta di Registro, con aliquota ridotta al 4%, di Lire 5.600.000 (cinquemilioneiseicentomila); =====

- che con atto ricevuto dalla dottoressa Maria Maddalena Buoinconti, Notaio in Verona, in data 19 settembre 2001 Repertorio n. 300946, in corso di registrazione ha rivenduto la predetta casa; =====

- che, in virtù di quanto disciplinato al punto 1 dell'articolo 7, capo II della predetta legge, intende portare il credito d'imposta maturato a proprio favore e pari a Lire 5.600.000 (cinquemilioneiseicentomila) in diminuzione dell'imposta di registro dovuta per il presente atto. =====

I componenti mi dichiarano che tra parte venditrice e parte acquirente non esiste parentela in linea retta o che tale sia considerata, ai fini della imposta di successione e donazione. Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto da me redatto e letto ai componenti che, a mia interpellanza, dichiaratolo conforme alla loro volontà lo approvano e sottoscrivono con me Notaio. =====

Scritto da persona di mia fiducia, parte a macchina, come per legge e da me Notaio completato su tredici pagine di quattro fogli rigati e bollati a norma di legge. =====

=====

=====

=====

=====

Copia autentica scritta in DUE fogli
in conformità dell'originale, firmata come per legge,
rilasciata dal Dr. Cristiana CASCONI, Notaio in Verona,
per USI CONSENTITI
Verona, 14 APR. 2022



LOTTO 02



Terreni agricoli di cui ai p.ti A) e B)



Foto 01



Foto 02



Terreni agricoli di cui ai p.ti A) e B)



Foto 03



Foto 04



Terreni agricoli di cui ai p.ti A) e B)



Foto 05

Riepilogo agricoli di cui ai p.ti A) e B)

Foto 01 Individuazione indicativa dei mappali su ortofoto

Foto 02-03-04-05 Viste degli appezzamenti



E.I. 397/2021

ELENCO ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica dei beni.
2. Atto di compravendita a firma del Notaio Dott.ssa Cascone Cristiana al n. di rep. 29.863.
3. Elenco delle formalità a carico della persona debitrice.
4. Documentazione catastale (estratto di mappa catastale, planimetria e visura aggiornata dei beni).
5. [REDACTED]
6. Esito Agenzia Entrate.
7. Documentazione tecnico-amministrativa ed autorizzativa comunale relativa ai beni del lotto 01.
8. Certificato di destinazione urbanistica dei beni.



ALLEGATO N. 01

Documentazione fotografica dei beni



LOTTO 01



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 01



Foto 02



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 03



Foto 04



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 05



Foto 06



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 07



Foto 08



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 09



Foto 10



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 11



Foto 12



Abitazione di cui al p.to A)



Foto 13



Foto 14



Abitazione di cui al p.to A)

Riepilogo Abitazione di cui al p.to A)

| | |
|------------|---------------------------------|
| Foto 01-02 | Viste esterne della casa |
| Foto 03 | Vista dell'ingresso-corridoio |
| Foto 04 | Vista della sala da pranzo |
| Foto 05 | Vista della cucina |
| Foto 06-07 | Viste della soggiorno |
| Foto 08 | Vista del bagno al piano terra |
| Foto 09 | Vista del corridoio piano primo |
| Foto 10 | Vista della camera 01 |
| Foto 11 | Vista della camera 02 |
| Foto 12 | Vista della camera 03 |
| Foto 13 | Vista della camera 04 |
| Foto 14 | Vista del bagno al piano primo |



Deposito (ex mulino) di cui al p.to B)



Foto 15



Foto 16



Deposito (ex mulino) di cui al p.to B)



Foto 17



Foto 18



Deposito (ex mulino) di cui al p.to B)



Foto 19



Foto 20



Deposito (ex mulino) di cui al p.to B)



Foto 21



Foto 22



Deposito (ex mulino) di cui al p.to B)

Riepilogo deposito (ex mulino) di cui al p.to B)

| | |
|--------------|--|
| Foto 15-1-17 | Viste esterne dell'immobile |
| Foto 18 | Vista del locale deposito al piano terra |
| Foto 19 | Vista del locale ex lavorazione al piano terra |
| Foto 20-21 | Viste del locale deposito al piano primo |
| Foto 22 | Vista del locale deposito al piano secondo |



Deposito-magazzino di cui al p.to C)



Foto 23



Foto 24



Deposito-magazzino di cui al p.to C)



Foto 25



Foto 26



Deposito-magazzino di cui al p.to C)



Foto 27



Foto 28



Deposito-magazzino di cui al p.to C)

Riepilogo deposti-magazzino di cui al p.to C)

Foto 23 Vista esterna dell'immobile

Foto 24-25-26-27-28 Viste interne dell'immobile



Autorimessa al piano terra di cui al p.to D)
e
deposito al piano primo di cui al p.to E



Foto 29



Foto 30



Autorimessa al piano terra di cui al p.to D)
e
deposito al piano primo di cui al p.to E



Foto 31



Foto 32



Autorimessa al piano terra di cui al p.to D)
e
deposito al piano primo di cui al p.to E



Foto 33



Foto 34



Autorimessa al piano terra di cui al p.to D)
e
deposito al piano primo di cui al p.to E

Riepilogo Autorimessa al piano terra di cui al p.to D) e deposito al piano primo di cui al p.to E)

- | | |
|---------------|---|
| Foto 29-30-31 | Viste interne ei locali ad uso autorimessa |
| Foto 32 | Vista dettaglio scala di accesso al deposito del piano primo |
| Foto 33 | Vista dettaglio porzione crollata del solaio di calpestio del deposito al piano primo |
| Foto 34 | Vista esterna vano finestra del deposito al piano primo |



Terreni agricoli di cui ai p.ti F) e G)



Foto 35



Foto 36



Terreni agricoli di cui ai p.ti F) e G)



Foto 37



Foto 38

