

Alla Direzione  
Pianificazione Urbanistica  
Via Pallone n. 9  
37121 Verona

Pec: [urbanistica@pec.comune.verona.it](mailto:urbanistica@pec.comune.verona.it)  
[protocollo.informatico@pec.comune.verona.it](mailto:protocollo.informatico@pec.comune.verona.it)

Oggetto: proposta manifestazione di interesse per inserimento  
nel Piano degli Interventi di un'area commerciale  
per la realizzazione di una media struttura di vendita  
con superficie di vendita fino a mq 1.500  
in via A. Da Legnago per conto del Sig. Lavarini Armando

Il sottoscritto LAVARINI ARMANDO [REDACTED]  
[REDACTED]

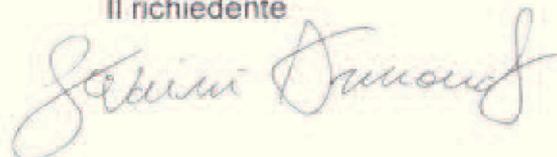
[REDACTED], avendo la disponibilità di un appezzamento di terreno in comune di Verona via A. Da Legnago, in forza dell'atto notarile stipulato dal notaio [REDACTED] di Verona, distinto catastalmente in detto comune al foglio 138 mappali n. 604 – 606 per una superficie di circa mq 8.000,00, con la presente in relazione alla delibera della Giunta Comunale nella seduta del 14.08.2016 n. progr. 361, chiede che venga inserita l'area sopra descritta nel Piano degli Interventi in area commerciale destinata a media struttura con superficie di vendita fino a mq 1.500,00.

Precisa che l'area è posta lungo la via A. Da Legnago per un lato, mentre con un altro lato confina con un'area già urbanizzata adibita ad area commerciale-direzionale, precisando che tutti i servizi sono già esistenti nelle aree confinanti e sulla via pubblica prospiciente l'area interessata.

Distinti saluti.

Verona li, 27.10.2016

Il richiedente



Si allega:

- mappa catastale
- foto aerea
- estratto Pat tav.4
- estratto P.I. tav.4
- estratto stradario
- copia atto notarile



AREA IN RICHIESTA  
MA 8000



Biondini S.P.A.

Via del Vegron

area in richiesta  
commerciale mq 8000

Via Antonio da Legnago

Via Antonio da Legnago

Centro Fitness Oxygen

Only Racing Verona Snc

APTECH

Via Ponte Florio

Via Antonio da Legnago

Raccordo Autostradale Verona

# PAT Tavola Nr 4 - Carta delle Trasformabilità

## LIMITI AMMINISTRATIVI

•••• Confine Comunale Aggiornato 2010

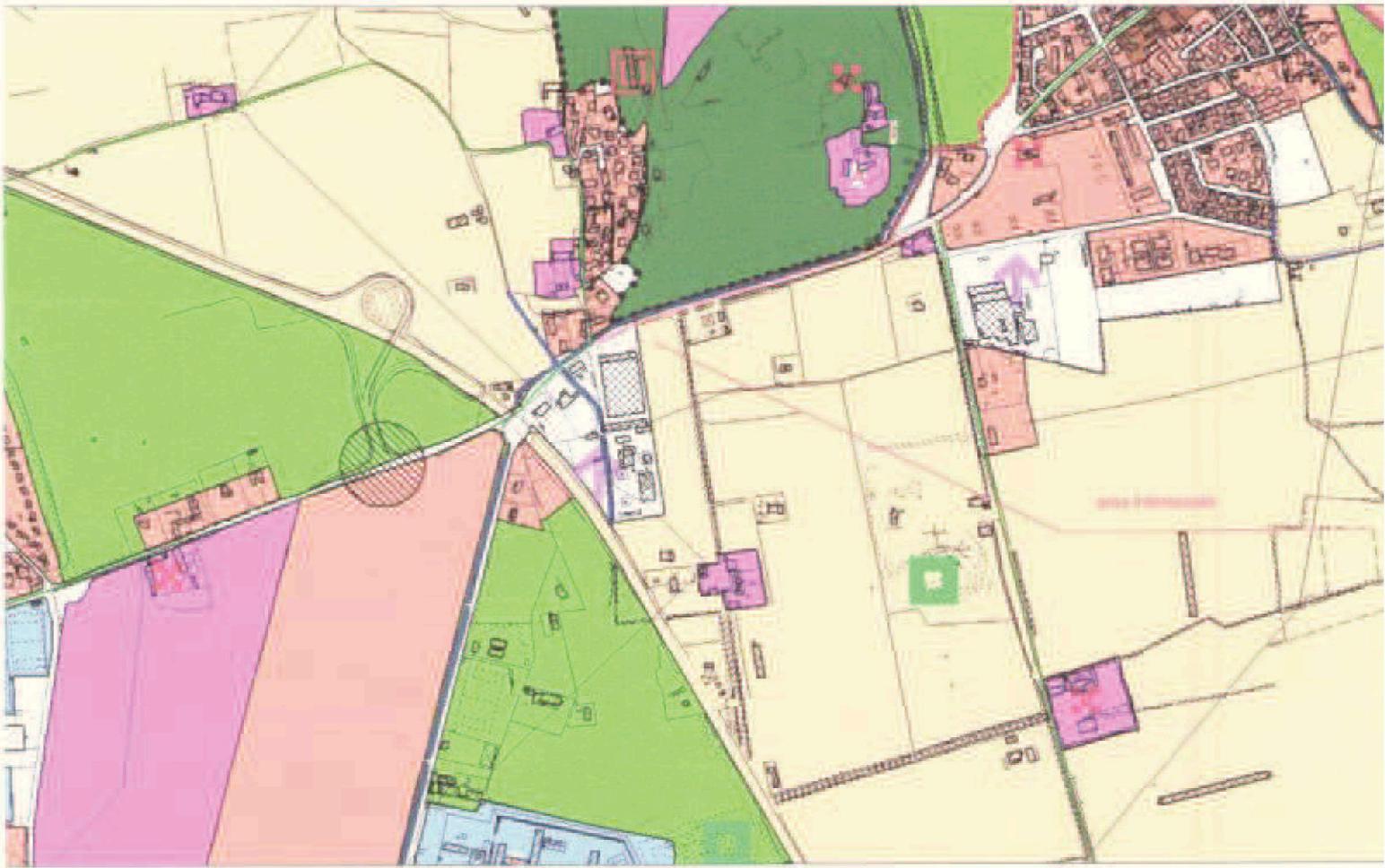
## PAT Tavola Nr 4 - Carta delle Trasformabilità

-  Art. 56 - CONTESTI TERRITORIALI DEST...
-  Art. 52 - LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIF...
-  Art. 12 - Zona S.I.C. di Tutela Naturalistica
-  Art. 14 - VILLE VENETE
-  Art. 66 - VIABILITA' DI PROGETTO DI SC...
-  Art. 67 - TRAMVIA - Comunale e Provinci...
-  Art. 70 - SVINCOLI DA POTENZIARE O DI...
-  Art. 69 - Piste Ciclabili
-  Art. 32 - CORSI D'ACQUA
-  Art. 71 - PARCHEGGI SCAMBIATORI
-  NUOVO CASELLO AUTOSTRADALE
-  Art. 68 - LINEA FORTE DI TRASPORTO P...
-  ELEMENTI DI DEGRADO DELLA ZONA A...
-  Art. 45 - DETRATTORI PESAGGISTICI
-  Art. 36 - CORTI RURALI
-  Art. 35 - CINTURA DEI FORTI
-  Art. 53 - AREE IDONEE PER INTERVENTI...
-  Art. 58 - SERVIZI DI INTERESSE COMUN...
-  Art. 57 - AMBITI CUI ATTRIBUIRE SPECI...
-  Art. 59E c3 - ZONE DI TUTELA DEI MON...
-  Art. 61 - ZONA AGRICOLA DI AMMORTIZ...
-  Art. 31 - ARENE E DOLINE
-  Art. 64 - FERROVIA
-  Art. 55 - CONTESTI TERRITORIALI DEST...
-  Art. 56 - CONTESTI TERRITORIALI DEST...
-  Art. 36 - CANALI STORICI
-  Art. 65 - AUTOSTRADA E COMPLANARE
-  Art. 51 - AREE RESIDUALI PERIURBANE
-  Art. 13 - CENTRO STORICO (Tav. 4/A)
-  Art. 13 - CENTRI STORICI MINORI (Tav. 4...
-  AREE STRATEGICHE PER LA RIQUALIFI...
-  Art. 54 - AREE STRATEGICHE PER LA RI...
-  Art. 50 - URBANIZZAZIONE CONSOLIDA...
-  Art. 59E - AMBITO DELLE COLLINE VER...
-  Art. 56 - AMBITO DELL'INNOVAZIONE
-  Art. 56 - AMBITO DEL QUADRANTE EUR...
-  Art. 62 - AMBITI RURALI DA RIQUALIFIC...



SCALA 1 : 1.000





Tavola

**4**

**0**

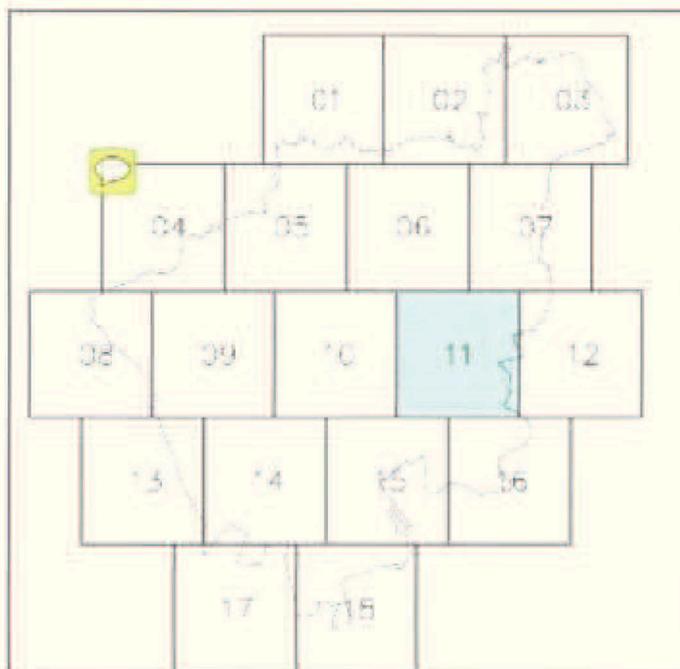
**11**

Scala

**1:5.000**

## Disciplina Regolativa

## Zonizzazione



Sindaco  
**Flavio Tosi**

Vice Sindaco con delega all'Urbanistica  
avv. Vito Giacino

Direttore Area Gestione del Territorio  
arch. Luciano Marchesini  
Coordinatore e Progettista  
arch. Marco Genon

Progettista  
arch. Paolo Bonavoglia

Coprogettisti Esterni:  
studio Federico Oliva Associati  
arch. Piergiorgio Tombolan (Canti Strada),  
arch. Anna Brusoni (Pura Photogramma),  
dot. Giacomo De Franceschi (Rete Ecologica),  
dot. Giuliano Finato (Pura Agronomica)

Parte Normativa

Collaboratori:  
geom. Daniela Fodda  
dot. Daniela Fragarone

Consulente:  
prof. Giovanni Iani

Sistema Informativo Territoriale  
arch. Giorgio Zanon Vettore





Repertorio [redacted]  
dott. [redacted]

-----  
**MODIFICA DI PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA IMMOBILIA-  
RE**

Tra i signori:

- [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- [redacted]  
[redacted]  
[redacted];
- Armando Lavarini, [redacted]  
[redacted]  
[redacted]
- Pio Luigi Franchini, [redacted]  
[redacted]

presso la sede sociale che interviene al presente  
atto per conto ed in legale rappresentanza della  
societa' "Industria Casearia Silvio Belladelli  
s.r.l." [redacted]

[redacted] con il capitale sociale di euro  
1.591.200 (unmilione cinquecentonovantunomila due-  
cento), iscritta nel Registro delle Imprese di Verona  
ed iscritta la R.E.A. Di Verona al n. 24298, co-  
dice fiscale e partita I.V.A. 00222880239, nella  
sua qualita' di Presidente del Consiglio di Ammini-  
strazione della societa' stessa, munito degli occor-  
renti poteri in forza dello Statuto Sociale,

premesse:

- che con contratto preliminare di vendita autenti-  
cato dal notaio [redacted]  
[redacted] trascritto presso  
l'Ufficio del Territorio di Verona in data [redacted]  
[redacted]

[redacted] i signori [redacted]  
[redacted] hanno promesso di vendere al signor Arman-  
do Lavarini e alla societa' "Industria Casearia  
Silvio Belladelli s.r.l." che hanno promesso di ac-  
quistare in ragione di meta' ciascuno per se', per-  
sona od ente da nominare al momento dell'atto defi-  
nitivo, l'intera piena proprieta' dell'appezzamento  
di terreno ad area nuda con accesso dalla via Anto-  
nio da Legnago sito nel Comune di Verona, localita'  
Ponte Florio, individuato nel Catasto Terreni del  
Comune di Verona al foglio 138, mappali 389, 604 e  
606;

- che, tenuto conto dell'incertezza sul mutamento  
di destinazione urbanistica dell'area, che come ri-

sulta dal testo del contratto costituiva la base della trattativa, le parti, avendo ritenendo comunque valida la trattativa medesima, hanno proceduto a modificare il termine entro il quale avrebbe dovuto essere stipulato il contratto definitivo, fermo restando le altre condizioni contrattuali compreso prezzo e modalita' di pagamento, con atto di modifica autenticato dal notaio [REDACTED]

[REDACTED]

- che, persistendo detta incertezza sul mutamento di destinazione urbanistica dell'area e tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, le parti, ritenendo sempre comunque valida la trattativa, intendono apportare alcune modifiche al predetto preliminare, fermo restando le altre condizioni contrattuali,

cio' premesso,

quale parte integrante, si conviene e si stipula quanto segue.

Nel richiamare qui integralmente il testo del contratto preliminare stipulato in data 11 marzo 2014, citato in premessa, viene modificato l'art. 1 delle clausole contrattuali stabilendo che "Il presente contratto e' risolutivamente condizionato alla mancata approvazione da parte del Comune di Verona e dei competenti organi di controllo regionali, entro e non oltre il 30 aprile 2017, della variante al vigente P.R.G. comunale con mutamento di destinazione d'uso del terreno da quella agricola (attuale) a quella edificabile (residenziale o commerciale o artigianale o industriale). Tale pattuizione costituisce clausola risolutiva espressa che potra' essere fatta valere dalla sola parte promittente acquirente mediante semplice comunicazione inviata all'altra parte con lettera raccomandata a.r. entro gli otto giorni successivi alla suddetta data. Nel caso di avveramento della suddetta condizione risolutiva la somma di euro 50.000 (cinquantamila) ricevuta dalla parte promittente venditrice a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria verra' restituita alla parte promittente acquirente senza aggravio di interessi."

Vengono altresì aggiunti i seguenti punti l)bis) e l)ter):

l)bis) Spetta alla parte promittente acquirente un diritto di opzione ai sensi dell'art. 1331 del C.C. (ferma restando quindi la vincolativita' della proposta in capo alla parte promittente venditrice)

per la stipula di un contratto definitivo alle medesime condizioni ma con l'oggetto modificato nel senso di ridurre la superficie da acquistare tra un minimo di 8.000 (ottomila) mq. ed un massimo di 8.500 (ottomilacinquecento) mq. sulla base di un frazionamento catastale che verra' predisposto in accordo tra le parti (ai fini di una piu' corretta individuazione) in tempo utile per la stipula del contratto definitivo e per un prezzo di euro 75 (settantacinque) al mq.

In via di prima individuazione dell'area della superficie sopra indicata si allega al presente atto sotto la lettera A) la mappa catastale nella quale l'area interessata e' indicata con contorno rosso, salvo come detto riferirsi alla individuazione definitiva mediante frazionamento catastale.

In tal caso verra' altresì ricavata con frazionamento catastale una striscia di area della larghezza di metri lineari 5,20 (cinque virgola venti) lungo il confine est dei mappali 606 e 389 da adibire a strada per raggiungere la via Antonio da Legnago con conseguente costituzione di servitu' di passo pedonale e carraio a carico della strada e a favore dell'area che verra' venduta e degli eventuali costruendi edifici.

lter) La parte promittente venditrice si obbliga a consentire in sede di contratto definitivo che le opere relative alla costruzione da erigersi sul terreno promesso in vendita possano essere realizzate sul confine o ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista nello strumento urbanistico adottato dal Comune, fatte salve le disposizioni urbanistiche vigenti e del P.R.G. del Comune stesso relative alla distanza tra fabbricati".

Invariato il resto.

Ai soli fini descrittivi si riporta pertanto di seguito il testo del contratto preliminare di vendita autenticato dal notaio [REDACTED]

con il citato atto di modifica di preliminare di vendita autenticato dal notaio [REDACTED]

aggiornato con le modifiche sopra riportate.

"I signori [REDACTED] promettono di vendere al signor Armando Lavarini ed alla societa' "Industria Casearia Silvio Belladelli s.r.l.", quest'ultima come sopra rappresentata, che promettono di acquistare in ragione di meta' ciascuno per se', persona od ente da nominare al momento dell'atto definitivo, l'intera piena proprie-

ta' delle seguenti porzioni immobiliari site nel Comune di Verona, localita' Ponte Florio e precisamente:

= appezzamento di terreno ad area nuda con accesso dalla via Antonio da Legnago, individuato come segue nel Catasto Terreni del Comune di Verona:

- foglio 138 - mappale 389, superficie catastale ha. 00.90.33 (Are novanta Centiare trentatre), R.D.E. 107,30, R.A.E. 69,98;

- foglio 138 - mappale 604, superficie catastale ha. 00.00.78 (Centiare settantotto), R.D.E. 0,03, R.A.E. 0,01;

- foglio 138 - mappale 606, superficie catastale ha. 01.01.23 (Ettari uno Are uno Centiare ventitre), R.D.E. 120,25, R.A.E. 78,42.

Tra confini noti alle parti che espressamente rinunciano allo loro descrizione.

Prezzo convenuto: euro 1.634.890 (unmilione seicentotrentaquattromilaottocentonovanta).

Dell'intero suddetto prezzo:

- euro 50.000 (cinquantamila) la parte promittente venditrice riconosce di aver prima d'ora ricevuto in conto prezzo e caparra confirmatoria dalla parte promittente acquirente alla quale rilascia corrispondente quietanza;

- il residuo prezzo verra' pagato dalla parte promittente acquirente, che qui si obbliga, alla parte promittente venditrice all'approvazione definitiva da parte del Comune di Verona della convenzione di lottizzazione e/o della progettazione o, se precedente, all'atto definitivo di vendita.

La parte promittente venditrice riconosce di aver prima d'ora ricevuta detta intera somma dalla parte acquirente, alla quale pertanto rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo, dichiarando di nulla piu' avere a pretendere e di rinunciare ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale, con esonero da ogni responsabilita' per il Conservatore del competente Ufficio del Territorio.

La parte promittente acquirente e la parte promittente alienante, richiamate le conseguenze penali derivanti dalle dichiarazioni false o reticenti, attestano, a' sensi e per gli effetti del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445:

- che la sopra descritta somma di denaro e' stata corrisposta mediante la consegna di:

- un assegno bancario n. 1019726081-10 per euro 50.000 (cinquantamila) tratto in data 27 febbraio 2008 su Unicredit Banca d'impresa, filiale di Villafranca di Verona;

- che la presente vendita e' stata conclusa senza l'intervento di mediatore professionale ed alcuna spesa di mediazione immobiliare ai sensi dell'art. 1754 c.c..

#### CLAUSOLE CONTRATTUALI

1) Il presente contratto e' risolutivamente condizionato alla mancata approvazione da parte del Comune di Verona e dei competenti organi di controllo regionali, entro e non oltre il 30 aprile 2017, della variante al vigente P.R.G. comunale con mutamento di destinazione d'uso del terreno da quella agricola (attuale) a quella edificabile (residenziale o commerciale o artigianale o industriale). Tale pattuizione costituisce clausola risolutiva espressa che potra' essere fatta valere dalla sola parte promittente acquirente mediante semplice comunicazione inviata all'altra parte con lettera raccomandata a.r. entro gli otto giorni successivi alla suddetta data. Nel caso di avveramento della suddetta condizione risolutiva la somma di euro 50.000 (cinquantamila) ricevuta dalla parte promittente venditrice a titolo di acconto prezzo e caparra confirmatoria verra' restituita alla parte promittente acquirente senza aggravio di interessi.

1 bis) Spetta alla parte promittente acquirente un diritto di opzione ai sensi dell'art. 1331 del C.C. (ferma restando quindi la vincolativita' della proposta in capo alla parte promittente venditrice) per la stipula di un contratto definitivo alle medesime condizioni ma con l'oggetto modificato nel senso di ridurre la superficie da acquistare tra un minimo di 8.000 (ottomila) mq. ed un massimo di 8.500 (ottomilacinquecento) mq. sulla base di un frazionamento catastale che verra' predisposto in accordo tra le parti (ai fini di una piu' corretta individuazione) in tempo utile per la stipula del contratto definitivo e per un prezzo di euro 75 (settantacinque) al mq..

In via di prima individuazione dell'area della superficie sopra indicata si allega al presente atto sotto la lettera A) la mappa catastale nella quale l'area interessata e' indicata con contorno rosso, salvo come detto riferirsi alla individuazione definitiva mediante frazionamento catastale.

In tal caso verra' altresì ricavata con frazionamento catastale una striscia di area della larghezza di metri lineari 5,20 (cinque virgola venti) lungo il confine est dei mappali 606 e 389 da adibire a strada per raggiungere la via Antonio da Legnago con la conseguente costituzione di servitu'

di passo pedonale e carraio a carico della strada e a favore dell'area che verra' venduta e degli eventuali costruendi edifici.

lter) La parte promittente venditrice si obbliga a consentire in sede di contratto definitivo che le opere relative alla costruzione da erigersi sul terreno promesso in vendita possano essere realizzate sul confine o ad una distanza dal confine inferiore a quella prevista nello strumento urbanistico adottato dal Comune, fatte salve le disposizioni urbanistiche vigenti e del P.R.G. del Comune stesso relative alla distanza tra fabbricati.

2) La parte promittente venditrice dichiara e garantisce che quanto in contratto e' di sua piena ed esclusiva proprieta'.

Quanto in oggetto pervenne alla parte promittente alienante in forza di atto di vendita ricevuto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED], trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Verona in data [REDACTED]

[REDACTED] ed in forza di atto di permuta ricevuto dal notaio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] scritto presso l'Ufficio del Territorio di Verona in data [REDACTED]

3) Ai sensi e per gli effetti della legge 19 maggio 1975 n. 151 i signori [REDACTED] dichiarano di essere coniugati tra loro in regime patrimoniale di comunione legale dei beni; il signor Armando Lavarini dichiara di essere coniugato in separazione dei beni.

4) Il contratto definitivo di compravendita sara' stipulato presso lo studio del notaio Gabriele Noto di Verona entro e non oltre trenta giorni dalla sottoscrizione della relativa convenzione urbanistica con il Comune di Verona.

In relazione a cio', preso atto del disposto dell'art. 2645 bis c.c. le parti si impegnano, in caso di necessita', a rinnovare la trascrizione presso l'Ufficio del Territorio del presente contratto allo spirare del termine triennale di legge.

5) Le Parti si riservano di rendere in sede di atto definitivo le idonee dichiarazioni anche di carattere fiscale nonche' le migliori precisazioni di carattere urbanistico e catastale.

6) Tutte le spese e le imposte del presente atto, sue annesse e conseguenti, sono a carico della parte promittente acquirente."

Il presente contratto e' soggetto alle imposte fis-

se di registro ed ipotecarie.

F.to: [REDACTED]

F.to: [REDACTED]

F.to: Lavarini Armando

F.to: Pio Luigi Franchini

Repertorio n. [REDACTED]

Raccolta n. [REDACTED]

Certifico io sottoscritto [REDACTED], notaio con sede in Verona, iscritto presso il Collegio Notarile di Verona, che i signori:

- [REDACTED] nato a [REDACTED],

ivi domiciliato in [REDACTED];

- [REDACTED], nata a [REDACTED]

ivi domiciliata in via [REDACTED];

- **Armando Lavarini**, nato [REDACTED]

[REDACTED] domiciliato in [REDACTED];

- **Pio Luigi Franchini**, nato [REDACTED]

[REDACTED] ivi domiciliato in [REDACTED];

[REDACTED] nella predetta qualita' munito degli occor-

renti poteri per l'atto che precede,

della cui identita' personale io notaio sono certo,

hanno qui sopra nonche' sul foglio intercalare e

sull'allegato apposto la propria firma alla mia

presenza e vista alle ore tredici e trenta.

[REDACTED] (nove settembre

duemilaquindici).

F.to: [REDACTED] Notaio L.T.