



Dibattito Pubblico

Ingresso a Verona da Nord

Quadruplicamento linea ferroviaria Verona - Fortezza

www.dpingressoveronanord.it

OSSERVAZIONI

Comune di Pescantina

4 agosto 2025



Comune di Pescantina
(Provincia di Verona)
Area Tecnica – Ufficio lavori Pubblici

Pescantina, 04/08/2025

Spett.li
Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – Direzione Investimenti
info@dpingressoveronanord.it

***Oggetto: Dibattito pubblico relativo al Progetto di fattibilità tecnico economica per il
“Quadruplicamento linea ferroviaria Verona–Fortezza – Ingresso a Verona da Nord”.
OSSERVAZIONI Comune di Pescantina***

Con la presente, con riferimento a quanto in oggetto, si trasmettono in allegato le osservazioni per quanto di competenza del Comune di Pescantina.

Distinti saluti

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Bruno Fantinati

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

*Allegato:
Osservazioni - Pescantina 2025-07-29.pdf*

MODELLO INVIO OSSERVAZIONI/PROPOSTE

Nome Cognome

Aldo Vangi (Sindaco pro-tempore del comune di Pescantina - VR)

Recapito personale (telefono o mail)

segreteria@comune.pescantina.vr.it, Telefono 045 6764209
vangi.aldo@gmail.com,

Comune di residenza (indicare anche la frazione/quartiere/toponimo)

Pescantina

Ente di appartenenza (Indicare il nome dell'Associazione, Comitato, Amministrazione, ecc.)

Comune di Pescantina (VR)

Contributo/Tema che si vuole sottoporre all'attenzione del Dibattito Pubblico (indicando precisamente a quale area territoriale/comune/frazione/toponimo si fa riferimento)

In merito al progetto ferroviario in oggetto, si ritiene necessario formulare alcune osservazioni finalizzate a una maggiore compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico, storico e viabilistico esistente.

Si propone innanzitutto la salvaguardia e conservazione della muratura in sasso presente lungo il tracciato della Strada Provinciale, elemento di pregio che testimonia le tecniche costruttive tradizionali del territorio e che contribuisce alla memoria storica del paesaggio.

Tali manufatti, laddove compatibili con la sicurezza e la funzionalità della infrastruttura, andrebbero preservati ed integrati nel progetto. In particolare si precisa che tale muratura è soggetta a prescrizione che ne vieta la demolizione o alterazione senza adeguato procedimento autorizzativo in quanto elemento paesaggistico culturale riconosciuto. La sua demolizione prevista nel progetto "NV09" contrasta quindi con le NTA e le direttive del PAT che ne prevedono interventi mirati, alla conservazione, valorizzazione e recupero.

Si segnala inoltre la necessità di tutelare integralmente il parco della villa storica oggetto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Qualsiasi intervento che comporti un'alterazione dell'assetto vegetazionale o visivo del parco del *brolo* risulterebbe in contrasto con i principi di tutela paesaggistica.

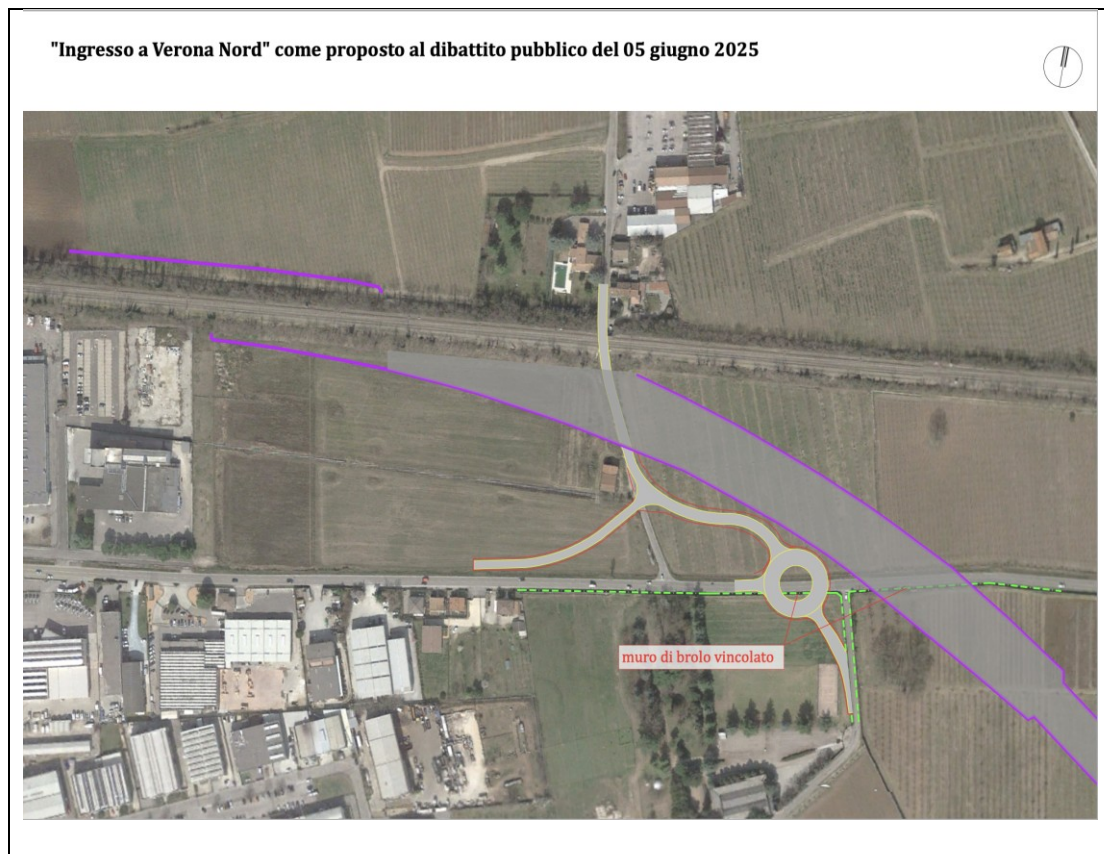
Si precisa inoltre che l'area privata della villa storica ospita un complesso scolastico con importanti ristrutturazioni già approvate e in fase avanzata di realizzazione.

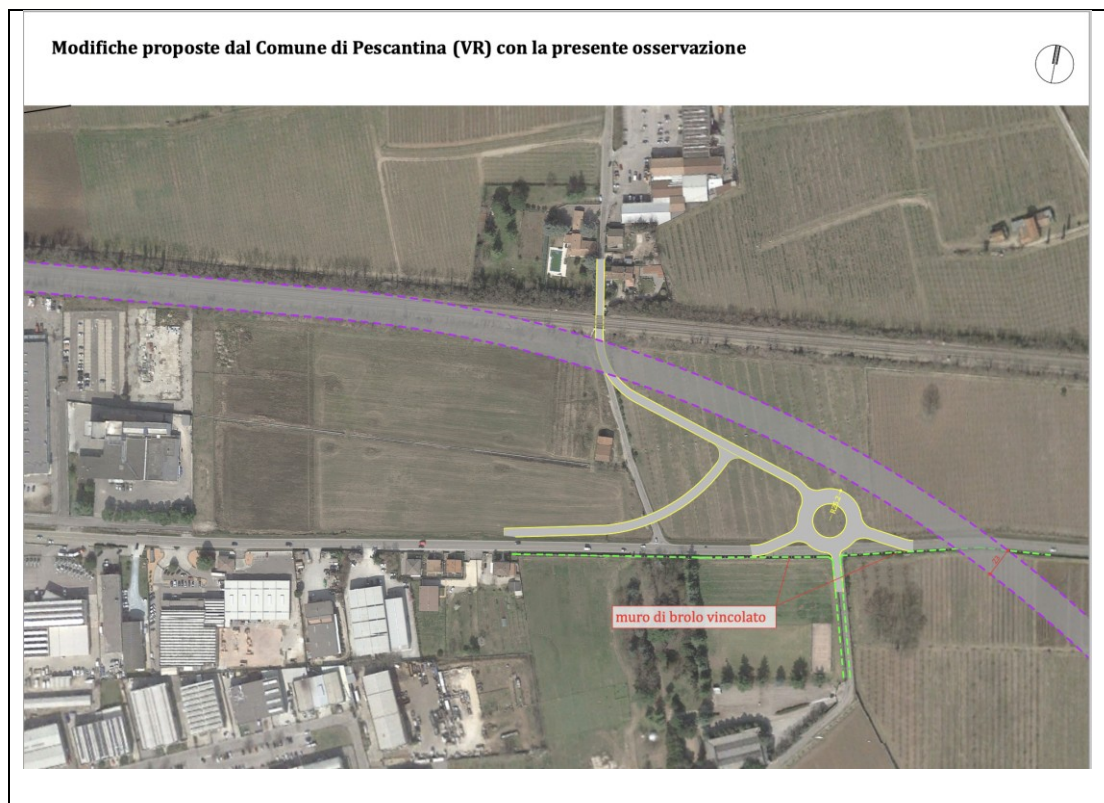
Si propone inoltre, come alternativa migliorativa, la traslazione verso nord-est della prevista rotonda su viabilità provinciale, al fine di migliorare l'assetto viabilistico con particolare riferimento alla sicurezza e minimizzare l'impatto sul verde storico.

In sostituzione del tratto ferroviario progettato su terrapieno, si richiede la realizzazione di un sopravvia in cemento armato con disegno architettonico semplice ma integrato nel paesaggio, soluzione che consentirebbe una maggiore permeabilità fisica del territorio ed una riduzione dell'impatto ambientale, migliorando al contempo la sicurezza e la fluidità della rete stradale

sottostante. Tali modifiche da apportare al progetto rappresentano un equilibrio virtuoso tra le esigenze infrastrutturali ed il rispetto del contesto culturale, paesaggistico ed ambientale.

Allegati che possano rendere maggiormente comprensibile il proprio contributo





Data, 04/08/2025

Comune di Pescantina (VR)
il Sindaco



Comune di Pescantina
(Provincia di Verona)
Area Tecnica – Ufficio lavori Pubblici

Pescantina, 04/08/2025

Spett.li

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. – Direzione Investimenti
info@dpingressoveronanord.it

***Oggetto: Dibattito pubblico relativo al Progetto di fattibilità tecnico economica per il
“Quadruplicamento linea ferroviaria Verona–Fortezza – Ingresso a Verona da Nord”.
INOLTRO OSSERVAZIONI TRASMESSE DA SOGGETTO PRIVATO
(Rif. Lotti in Loc. Nassar)***

Con la presente, con riferimento a quanto in oggetto, si inoltrano in allegato le osservazioni pervenute al Comune di Pescantina (al protocollo n. 21541 del 04/08/2025) dall'Avv. Luisa Rolandi, proprietaria del compendio immobiliare, situato in loc. Nassar nel Comune di Pescantina, contraddistinto catastalmente come di seguito indicato:

- Catasto fabbricati – Foglio 25, mappali 17-853
- Catasto terreni – Foglio 25, mappali 15-16-21-77-78-201-202-225-235-236-264-849-851.

In allegato la documentazione trasmessa dall'Avv. Luisa Rolandi:

Lettera al Comune di Pescantina 01.08.2025

1-Certificato catastale Nassar

2-Relazione storico artistica

3-Posizionamento delle opere con distanze dalla proprietà Rolandi

4-n.7 fotografie

Distinti saluti

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Bruno Fantinati

*Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt.
20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3
Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460
studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

Verona, 1 agosto 2025

Spettabile

Comune di Pescantina

Via Madonna n. 49

37026 PESCANTINA (VR)

via pec:

pescantina.verona@cert.ip-veneto.net

e-mail

protocollo@comune.pescantina.vr.it

Egregio Signor

Ing. Bruno Fantinati

e-mail

bruno.fantinati@comune.pescantina.vr.it

Oggetto: Osservazioni relative alla prevista realizzazione di ponte/viadotto ferroviario nell'ambito dell'Alta Capacità Verona-Fortezza - Accesso Verona-Nord

La sottoscritta avv. Luisa Rolandi è proprietaria del compendio immobiliare in località Nassar del Comune di Pescantina (VR), contraddistinto catastalmente come segue:

- Comune di Pescantina - Catasto Fabbricati, foglio 25, mappali n.17-853 (sub.1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11);
- Comune di Pescantina - Catasto Terreni, foglio 25, mappali n.15-16-21-77-78-201-202-225-235-236-264-849-851 (doc.1 - Certificato catastale).

Si tratta di un complesso monumentale denominato "Villa Mariani-Calabi-Negri" che rappresenta un tipico esempio di residenza storica signorile di campagna, inserito in un contesto ambientale di valore assoluto e da conservare. Parte integrante del tipico borgo Nassar e affacciandosi direttamente nell'ansa del fiume Adige.

La relazione storico artistica del dr. Riccardo Battiferro Bertocchi che si allega (doc.2 - Relazione storico artistica), alla

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3
Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460
studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

quale si rimanda, ne descrive le peculiari valenze ambientali e paesaggistiche e ne colloca la realizzazione nel '500/'600.

L'area appena oltre il predetto complesso monumentale, secondo le progettualità che qui si considerano, è destinata alla elevazione del nuovo ponte/viadotto sul fiume Adige su cui scorrerà la nuova linea ferroviaria ad alta velocità proveniente dal Brennero.

Nell'area predetta è altresì prevista, con espropriazione temporanea, la zona a cantiere con il deposito materiali, attrezzature e mezzi e il conseguente incessante accesso e recesso di personale e lavoratori nonché di macchinari, anche di ingombranti dimensioni, ed a forte impatto per vibrazioni e rumorosità.

Il contesto, quindi ed anzitutto, deporrebbe per un ripensamento sulla scelta del percorso di accesso alla città di Verona utilizzando altre possibilità, come ad esempio, la vecchia linea esistente.

In ogni caso non potrà non essere considerato che l'intera zona risulta:

- Classificata e tutelata come "Sito di Interesse Comunitario (S.I.C.) e Zona di Protezione Speciale (Z.P.S.)" vincolata, ai sensi del D.Lgs.42/2004, per motivi paesaggistici e architettonici;
- Inserita in un contesto agricolo e fluviale (Ansa del fiume Adige) di elevatissimo pregio ambientale.

Di qui la necessità di valutare, come si è detto, la possibilità di una localizzazione alternativa del percorso e salva la necessità di acquisire (il che, allo stato, non risulta) ogni necessaria preventiva autorizzazione.

Da altro punto di vista circa l'eventuale realizzazione dell'opera, si osserva quanto in appresso.

Si sottopone all'attenzione la necessità di valutare l'impatto che le matrici acustica e vibrazionale avranno su occupanti ed immobili delle particelle riportate in tabella 1 in fase di cantiere ed esercizio.

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3

Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460

studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA

Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

COMUNE	COORDINATE	FOGLIO	MAPPALE	CATEGORIA
PESCANTINA (VR)	N 45°28'57.619" E 10°55'30.857"	25	201	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'56.041" E 10°55'31.234"	25	235	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'54.992" E 10°55'31.301"	25	851	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'56.84" E 10°55'31.736"	25	78	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'54.802" E 10°55'31.89"	25	17	A07
PESCANTINA (VR)	N 45°28'57.856" E 10°55'32.846"	25	15	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'56.678" E 10°55'32.412"	25	16	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'56.204" E 10°55'32.46"	25	17	A07
PESCANTINA (VR)	N 45°28'56.725" E 10°55'33.851"	25	849	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'55.899" E 10°55'33.74"	25	853	A07, A02, A02, F02, F02, F02, F02, C02, F02, F02, F02
PESCANTINA (VR)	N 45°28'55.307" E 10°55'34.816"	25	77	Terreni
PESCANTINA (VR)	N 45°28'55.767" E 10°55'35.989"	25	22	C02, A07, A07, C06
PESCANTINA (VR)	N 45°28'56.386" E 10°55'35.825"	25	21	Terreni
SAN PIETRO IN CARIANO (VR) Sez. A	N 45°28'57.757" E 10°55'34.43"	18	26	Terreni
SAN PIETRO IN CARIANO (VR) Sez. A	N 45°28'57.124" E 10°55'34.517"	18	49	F01, F01, F01, F01, A04, A02, A02, A02, A02, A02, A02, C02, C06

Tabella 1 - Inquadramento Catastale

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI



Figura 1 - Ortofoto area di intervento

Si noti che, come rilevato dallo stralcio di elaborato che riporta il posizionamento dell'opera, sussiste una palese prossimità dell'asse ferroviario rispetto ai ricettori più esposti con conseguente inevitabile disturbo acustico e impatto vibrazionale non trascurabile. Da un punto di vista acustico si configura una evidente esposizione dei ricettori ricadenti, nel caso del rumore di esercizio, nella tipica fascia di pertinenza ferroviaria che, per infrastrutture di nuova realizzazione, fissa limiti di immissione come riportati in tabella 2.

FASCIA DI PERTINENZA IN RELAZIONE AL TIPO DI INFRASTRUTTURA		SCUOLE, OSPEDALI, CASE DI CURA E DI RIPOSO		ALTRI RICETTORI	
		Diurno dB (A)	Notturmo dB (A)	Diurno dB (A)	Notturmo dB (A)
Infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto superiore a 200 km/h	250	50	40	65	55
Infrastrutture di nuova realizzazione con velocità di progetto non superiore a 200 km/h	Fascia A: 100 m	50	40	70	60
	Fascia B: 150 m			65	55

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3
Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460
studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

Infrastrutture esistenti	Fascia A: 100 m	50	40	70	60
	Fascia B: 150 m			65	55

Tabella 2 - Fasce di pertinenza delle ferrovie e relativi limiti (DPR 459/98, Allegato 1)

Relativamente alla fase di cantiere, sarà opportuno fare riferimento ai limiti assoluti di immissione ed emissioni previsti dal piano di zonizzazione acustica comunale del Comune di Pescantina che inquadra le particelle in classe 1 così come evidenziato in figura 2

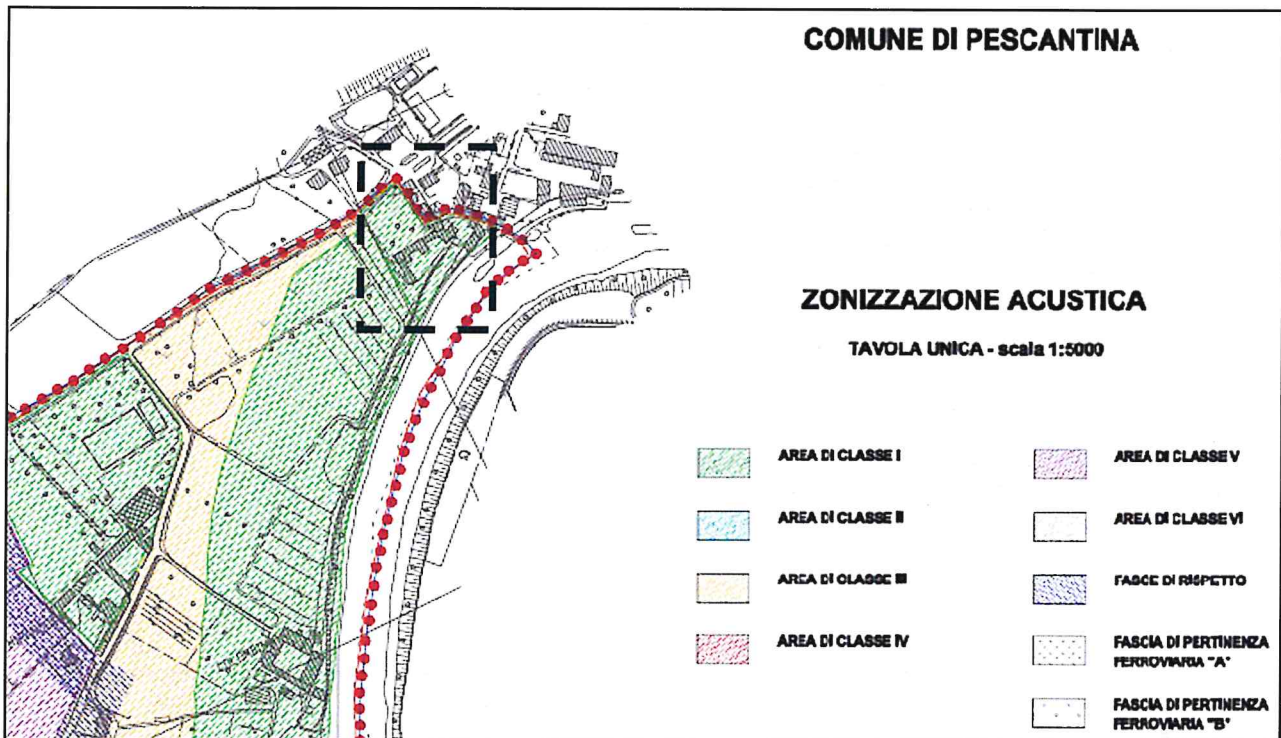


Figura 2 - Stralcio piano di zonizzazione acustica comunale Comune di Pescantina (VR)

Il comune di San Pietro in Cariano non dispone di una tavola grafica per i territori extraurbani. Si precisa, tuttavia, nella Relazione Tecnica che correda il Piano che nelle zone di confine con il comune di Pescantina si considera valida la Classe I per ragione di continuità territoriale. Evidenza di quanto espresso è data in figura 3.

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3

Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460

studio@studiosella.itAvv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

Tabella II.6**Aree del Comune di Pescantina confinanti con il territorio di San Pietro in Cariano**

Tipologia dell'area (est a ovest)	Classificazione acustica
1. Tratto di S.S. n. 12 (80 metri circa); area presso il confine con il Comune di Verona, tra la S.S. n. 12 ed il Fiume Adige; località Nassar; insediamenti residenziali al confine	I
2. Tratto di S.S. n. 12 (280 metri circa); nessun insediamento	III
3. Tratto di S.S. n. 12 (350 metri circa); alcuni insediamenti residenziali c/o la strada	I
4. Tratto di S.S. n. 12 (1150 metri circa); insediamenti a prevalente destinazione produttiva, con abitazioni isolate; fasce di transizione (larghezza 50 m circa) ai due estremi	V
5. Tratto di S.S. n. 12 (100 metri circa); alcuni insediamenti residenziali	III
6. Tratto di S.S. n. 12 (250 metri circa); fabbricati ad uso produttivo; alcuni altri edifici sparsi; fasce di transizione (larghezza 50 m circa) ai due estremi	V
7. Tratto di S.S. n. 12 (1000 metri circa); alcuni edifici sparsi; attraversamento torrente Prognò di Fumane	III
8. Tratto di S.S. n. 12 (130 metri circa); due fabbricati ad uso produttivo; fascia di transizione interna (larghezza 50 m circa) che segue il confine	V (fascia di transizione)
9. Tratto di S.S. n. 12 (120 metri circa); nessun insediamento	III
10. Tratto di S.S. n. 12 (200 metri circa); area con attività produttive; fascia di transizione interna (larghezza 50 m circa) che segue il confine	V (fascia di transizione)
11. Aree a nord della S.S. n.12; attraversamento linea ferroviaria Verona - Brennero; attività produttive	V
12. Fascia di territorio di larghezza 50 metri circa; nessun insediamento	II
13. Aree a prevalente destinazione agricola ad est della località Filizzine; attraversamento Via Monga; alcuni edifici residenziali c/o la strada	III
14. Località Filizzine; insediamenti residenziali	
15. Aree a prevalente destinazione agricola tra la località Filizzine ed il confine con il Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella; attraversamento S.P. 1 (tangenziale); cave di sabbia; nessun insediamento	

Figura 3 - piano di zonizzazione acustica comunale Comune di San Pietro in Cariano (VR)

I limiti di immissione ed emissione relativi alla classe I sono riportati in tabella 3 e 4

Classi di destinazione d'uso del territorio		Diurno (06-22)	Notturmo (22-06)
I	Aree particolarmente protette	45	35

Tabella 3 - Tabella B: valori limite di emissione - Leq in dB (A) (art.2 - D.P.C.M. 14/11/1997)

Classi di destinazione d'uso del territorio		Diurno (06-22)	Notturmo (22-06)
I	Aree particolarmente protette	50	40

Tabella 4 - Tabella C: valori limite assoluti di immissione - Leq in dB (A) (art. 3 - D.P.C.M. 14/11/1997)

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3
Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460
studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

Si specifica che, nel caso di rumore prodotto da attività di cantiere, sarà necessario verificare, qualora sussistano le specifiche condizioni di applicabilità, il rispetto dei valori limite differenziali di immissione, definiti all'art. 2, comma 3, lettera b), della legge 26 ottobre 1995, n. 447. Considerata la prossimità tra cantiere e ricettori coinvolti risulta assolutamente indispensabile un'attenta ed approfondita valutazione previsionale di impatto acustico che tenga in conto di fasi di cantiere ed esercizio in un'area tipicamente caratterizzata da un bassissimo livello di rumorosità residua. A tal proposito sarà fondamentale indicare all'interno degli elaborati specialistici dello studio di impatto un cronoprogramma dettagliato delle lavorazioni stimate in modo da permettere agli occupanti degli immobili di avere contezza della durata delle stesse. Si evidenzia che, in caso di riconoscimento di autorizzazioni in deroga ai limiti acustici da parte del Comune, dovrà essere garantito quanto riportato al Capo II, Art. 17 e 18 del Regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose sia in termini di temporizzazione del cantiere che di limite acustico valutato in facciata. A tal proposito si evidenzia la necessità che il Piano di Monitoraggio Ambientale preveda misurazioni in continuo di lungo periodo o comunque effettuate in corrispondenza delle lavorazioni maggiormente impattanti previa idonea comunicazione agli occupanti dei ricettori maggiormente esposti. Relativamente alla fase di esercizio, si richiede che in relazione venga indicata l'effettiva portata del traffico ferroviario previsto sulla tratta (treni passeggeri e treni merci) con le relative velocità di percorrenza. Relativamente alla componente vibrazionale destano estrema preoccupazione sia le immissioni di esercizio che quelle derivanti da attività di cantiere a causa della presenza di un edificio storico ovviamente non progettato in modo specifico per resistere ad emissioni vibrazionali derivanti da cantieri o ferrovie. Oltre alle necessarie valutazioni di disturbo alla persona, vanno effettuati, sia in fase preliminare che di esercizio/cantiere, studi vibrazionali mirati alla tutela strutturale dell'edificio il quale, considerata la sua storicità e data di edificazione (1500), rappresenta sicuramente il ricettore maggiormente impattato dalle propagazioni vibrazionali. Si specifica che quanto espresso non è unicamente da intendersi collegato alla sicurezza degli occupanti, che resta comunque la principale delle tutele da garantire, ma anche alla conservazione del patrimonio storico, culturale e architettonico del territorio. Quanto sinteticamente riportato, sia relativamente alla componente acustica che vibrazionale, risulta utile a definire una serie di richieste che il Proponente dell'opera vorrà sicuramente accogliere al fine di tutelare secondo norma di legge occupanti e patrimonio storico/immobiliare delle particelle coinvolte dall'intervento.

1. Studio di fattibilità per valutazione di massimo allontanamento di linea ferroviaria e cantiere da ricettori maggiormente impattati.

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3
Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460
studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

2. Redazione di valutazione previsionale di impatto acustico per attività di cantiere corredata da identificazione di misure di mitigazione del rumore prodotto di tipo architettonico e procedurale.
3. Condivisione dello studio ante operam con i soggetti coinvolti al fine di informare la popolazione degli impatti a cui sarà verosimilmente esposta durante le fasi di cantiere e di esercizio dell'opera.
4. Visita in situ di strutturisti e geologi indicati dal Proponente con coinvolgimento di professionisti indicati da Proprietà del Palazzo Storico e degli Enti di controllo per coordinamento sul tema vibrazionale.
5. Redazione di valutazione previsionale di impatto vibrazionale per attività di cantiere ed esercizio corredata da identificazione di misure di mitigazione della vibrazione prodotta di tipo architettonico e procedurale.
6. Condivisione dello studio ante operam con i soggetti coinvolti al fine di informare la popolazione degli impatti a cui sarà verosimilmente esposta durante le fasi di cantiere e di esercizio dell'opera. Condivisione di cronoprogramma delle lavorazioni e della stima del traffico ferroviario atteso.
7. Valutazione di impatto acustico e vibrazionale in fase di esercizio.
8. Redazione Piano di Monitoraggio Ambientale per componente acustica e vibrazionale in fase di cantiere ed esercizio, da realizzare presso le particelle indicate in tabella 1 in continuo o puntualmente in corrispondenza delle lavorazioni maggiormente gravose. Si chiede di fornire i risultati del piano di monitoraggio in modo da favorire un approccio collaborativo tra Proponente dell'opera e occupanti dei ricettori maggiormente esposti.

Si specifica che, a tutela di persone e patrimonio immobiliare, la valutazione sia previsionale che di accertamento vibrazionale dovrà essere orientata all'individuazione sia di eventuali dinamiche disturbanti che di potenziali danni architettonici e strutturali.

RIFERIMENTI NORMATIVI

- **D.P.C.M. 1° marzo 1991**, recante "Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno";
- **Legge 26 ottobre 1995 n. 447**, recante "Legge Quadro sull'inquinamento acustico";
- **D.P.C.M. 14 novembre 1997**, recante "Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore";
- **D.P.C.M. 5 dicembre 1997**, recante "Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici";
- **D.M. 16 marzo 1998**, recante "Tecniche di rilevamento e di misurazione dell'inquinamento acustico";
- **D.M. 29 novembre 2000**, recante "Criteri per la predisposizione, da parte delle società e degli enti gestori dei servizi pubblici

STUDIO LEGALE SELLA

37122 VERONA - P.za Renato Simoni n°3

Tel. (045) 8001429 - Fax 8001460

studio@studiosella.it

Avv. ANTONIO DOMENICO SELLA
Patrocinante in cassazione

Avv. LUISA ROLANDI

di trasporto o delle relative infrastrutture, dei piani degli interventi di contenimento e abbattimento del rumore”;

- **UNI 9614: 2017**, recante “Misura delle vibrazioni negli edifici e criteri di valutazione del disturbo”
- **UNI 11048: 2003**, recante “Vibrazioni meccaniche ed urti - Metodo di misura delle vibrazioni negli edifici al fine della valutazione del disturbo”
- **UNI 9916: 2004**, recante “Criteri di misura e valutazione degli effetti delle vibrazioni sugli edifici”

Infine, ma non per importanza, sarà necessario ovviare all'inquinamento da polveri nonché necessario provvedere affinché sia assicurata la conservazione dell'esistente impianto irriguo servito dalle Acque del Consorzio e proveniente dalla proprietà in via di occupazione temporanea. A completamento si allegano n.7 foto dei luoghi, la prima delle quali evidenziante la possibilità di posizionare l'area cantiere sul lato ovest dell'area di intervento e non sul lato est della medesima che, come detto, è a ridosso della proprietà dell'esponente (doc.4).

Si chiede espressamente di essere informati circa gli sviluppi.

Allegati:

- 1) Certificazione catastale;
- 2) Relazione storico artistica;
- 3) Posizionamento delle opere con distanze dalla proprietà Rolandi;
- 4) N.7 fotografie dello stato dei luoghi (la prima indicante la possibilità di posizionare l'area cantiere sul lato ovest dell'area di intervento).

Distinti saluti.

Avv. Luisa Rolandi

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2019

Data: 12/03/2019 - Ora: 09.20.20

Segue

Visura n.: T30064 Pag: 1

Dati della richiesta	ROLANDI LUISA
Soggetto individuato	Terreni e Fabbricati siti nel comune di PESCANTINA (Codice: G481) Provincia di VERONA ROLANDI LUISA nata a VERONA il 09/02/1964 C.F.: RLNLSU64B49L781G

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PESCANTINA(Codice G481) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		25	17				A/7	3	23 vani	Totale: 625 m ² Totale escluse aree scoperte**: 611 m ²	Euro 2.078,74	VIA NASSAR piano: S1-T-1-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
			853	2									
2		25	853	1			A/2	3	8 vani	Totale: 190 m ² Totale escluse aree scoperte**: 182 m ²	Euro 619,75	VIA NASSAR piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
3		25	853	3			A/2	3	5,5 vani	Totale: 101 m ² Totale escluse aree scoperte**: 98 m ²	Euro 426,08	VIA NASSAR piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
4		25	853	4			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T-1; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	
5		25	853	5			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T-1; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	
6		25	853	6			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T-1; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	

Visura per soggetto limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2019

Data: 12/03/2019 - Ora: 09.20.20

Segue

Visura n.: T30064 Pag: 2

7		25	853	7			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T-1; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	
8		25	853	8			C/2	1	228 m²	Totale: 229 m²	Euro 259,06	VIA NASSAR piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
9		25	853	9			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T-1; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	
10		25	853	10			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	
11		25	853	11			unità collabenti					VIA NASSAR piano: T; COSTITUZIONE del 26/06/2007 protocollo n. VR0315545 in atti dal 26/06/2007 COSTITUZIONE (n. 2919.1/2007)	

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 3: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 8: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 36,5 m² 228 Rendita: Euro 3.383,63

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2019

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROLANDI Luisa nata a VERONA il 09/02/1964	RLNLSU64B49L781G*	(2) Nuda proprietà per 1/1
2	ROLANDI Marco nato a VERONA il 11/09/1962	RLNMRC62P11L781O*	(8) Usufrutto per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 14/04/2014 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 28/04/2014 Repertorio n.: 245 Rogante: LONGI CARLO Sede: BOLZANO .BOZEN. Registrazione: Sede: DIVISIONE (n. 8977.1/2014)			

2. Immobili siti nel Comune di PESCANTINA(Codice G481) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO									ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da		Dati ulteriori	
							ha are ca				Dominicale	Agrario				
1	25	15		-	PRATO IRRIG	1		23	31	IA1A	Euro 19,26 L. 37.296	Euro 11,44 L. 22.145	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
2	25	16		-	SEMIN IRRIG	2		03	85	IA1A	Euro 3,18 L. 6.160	Euro 2,09 L. 4.043	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
3	25	21		-	INCOLT STER			01	45				Impianto meccanografico del 17/04/1987			
4	25	77		-	SEMIN IRRIG	2		02	04	IA1A	Euro 1,69 L. 3.264	Euro 1,11 L. 2.142	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
5	25	78		-	INCOLT PROD	U		05	60		Euro 0,12 L. 224	Euro 0,03 L. 56	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
6	25	201		-	SEM IRR ARB	1		10	77	IA1A	Euro 10,12 L. 19.601	Euro 6,67 L. 12.924	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
7	25	202		-	SEM IRR ARB	1		01	24	IA1A	Euro 1,17 L. 2.257	Euro 0,77 L. 1.488	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
8	25	225		-	BOSCO CEDUO	U		01	82		Euro 0,23 L. 455	Euro 0,04 L. 73	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
9	25	235		-	SEMIN IRRIG	1		05	74	IA1A	Euro 5,25 L. 10.160	Euro 3,56 L. 6.888	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
10	25	236		-	SEMIN IRRIG	1		00	80	IA1A	Euro 0,73 L. 1.416	Euro 0,50 L. 960	Impianto meccanografico del 17/04/1987			
11	25	264		-	SEMIN IRRIG	1		00	91	IA1A	Euro 0,83 L. 1.611	Euro 0,56 L. 1.092	Impianto meccanografico del 17/04/1987			

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2019

Data: 12/03/2019 - Ora: 09.20.20

Segue

Visura n.: T30064 Pag: 4

Totale: Superficie 57,53 Redditi: Dominicale Euro 42,58 Agrario Euro 26,77

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROLANDI Luisa nata a VERONA il 09/02/1964	RLNLSU64B49L781G*	(1) Proprieta` per 1/2
2	ROLANDI Marco nato a VERONA il 11/09/1962	RLNMRC62P11L781O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 12/04/1993 protocollo n. 229857 in atti dal 22/09/2000 Registrazione: UR Sede: VERONA Volume: 646 n: 53 del 31/07/1993 SUCC. IN MORTE DI ROLANDI LINO (n. 8273.1/1993)			

3. Immobili siti nel Comune di PESCANTINA(Codice G481) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe		Superficie(m²)			Deduz.	Reddito		Dati derivanti da	Dati ulteriori
							ha are ca				Dominicale	Agrario		
1	25	849		-	INCOLT STER			01	74				VARIAZIONE D'UFFICIO del 09/10/2000 protocollo n. 253103 in atti dal 11/10/2000 FRZ 221027/00 (n. 1579.1/2000)	Annotazione
2	25	851		-	SEMIN IRRIG	1		26	36	IA1A	Euro 24,10 L. 46.657	Euro 16,34 L. 31.632	FRAZIONAMENTO del 10/10/2000 protocollo n. 221027 in atti dal 10/10/2000 (n. 7985.1/2000)	

Immobile 1: Annotazione: pende accertamento mod.26 n.221495 del 15.09.2000

Totale: Superficie 28,10 Redditi: Dominicale Euro 24,10 Agrario Euro 16,34



Direzione Provinciale di Verona
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto limitata ad un comune Situazione degli atti informatizzati al 12/03/2019

Data: 12/03/2019 - Ora: 09.20.20

Fine

Visura n.: T30064 Pag: 5

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROLANDI Luisa nata a VERONA il 09/02/1964	RLNLSU64B49L781G*	(1) Proprieta` per 1/2
2	ROLANDI Marco nato a VERONA il 11/09/1962	RLNMRC62P11L781O*	(1) Proprieta` per 1/2
DATI DERIVANTI DA del 10/10/2000 protocollo n. 221027 Frazionamento in atti dal 10/10/2000 (n. 7985.1/2000)			

Totale Generale: vani 36,5 m² 228 Rendita: Euro 3.383,63

Totale Generale: Superficie 85.63 Redditi: Dominicale Euro 66,68 Agrario Euro 43,11

Unità immobiliari n. 24

Tributi erariali: Euro 2,70

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

VILLA MARIANI – CALABI – NEGRI – NASSAR DI PESCANTINA (VR)

RELAZIONE STORICO - ARTISTICA



Il complesso monumentale denominato “Villa Mariani – Calabi – Negri”, sito in località Nassar del Comune di Pescantina (VR) rappresenta un esempio di residenza storica signorile di campagna ad oggi perfettamente conservato. Gli edifici sono inseriti in un contesto ambientale di valore assoluto e da preservare, a partire dal viale di cipressi secolari che bordeggia a Nord l’accesso proveniente da via Nassar. Il pittoresco borgo di Nassar si affaccia sulla sponda sinistra di un’ansa del fiume Adige, costeggiata da un tratto ancora esistente della strada del Tiraglio, usata un tempo per trainare con cavalli o buoi le imbarcazioni che risalivano il fiume e vincere la corrente contraria. Altre significative testimonianze architettoniche della frazione sono il portico tardo gotico con colonna e capitello fogliato nella fine del XIV secolo appartenute allo scomparso ospedale di S. Concordia e il cinquecentesco palazzo Zorzi, oggi abbandonato, con resti di affreschi a finte colonne sul prospetto occidentale. A poca distanza si trova inoltre il mulino fluviale, con la caratteristica ruota, restaurato anni addietro nell’ambito della ristrutturazione per edilizia agevolata voluta dall’ATER di Verona.

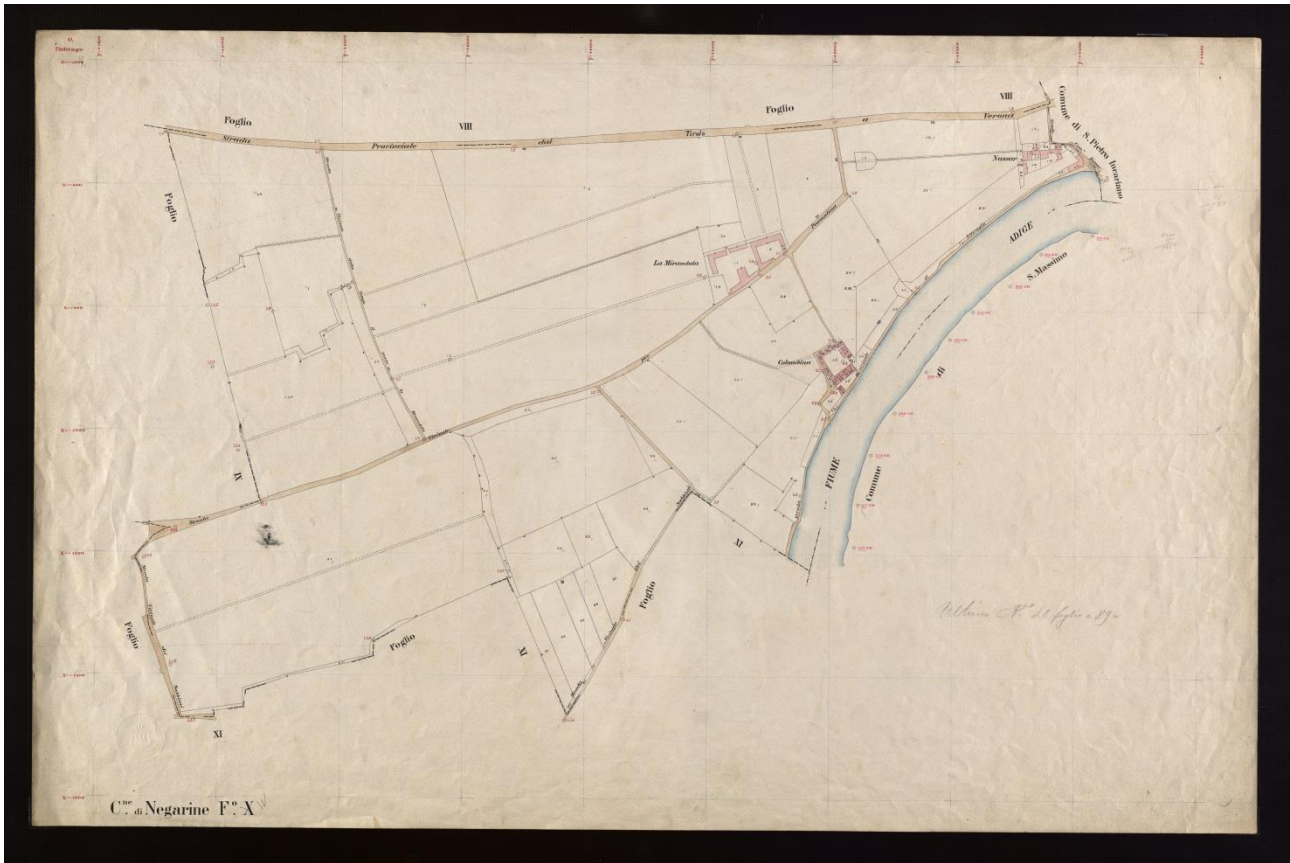


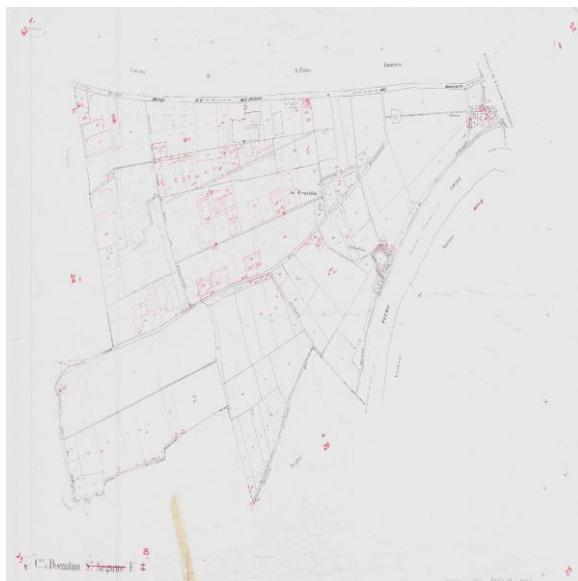


Le origini della villa sono probabilmente cinque – seicentesche, come si evince dai resti di affreschi a finte colonne e balaustre su una delle facciate di un corpo di fabbrica. Alla metà del XIX secolo risale la riduzione di parte del prospetto verso il giardino, con intonaco trattato a bugnato liscio, intervento che avrebbe dovuto interessare tutta la facciata, ma poi rimasto incompiuto.

Mostriamo qui in sequenza le mappe catastali storiche nelle quali ritroviamo documentata la villa, a partire dal Catasto Napoleonico di inizio '800





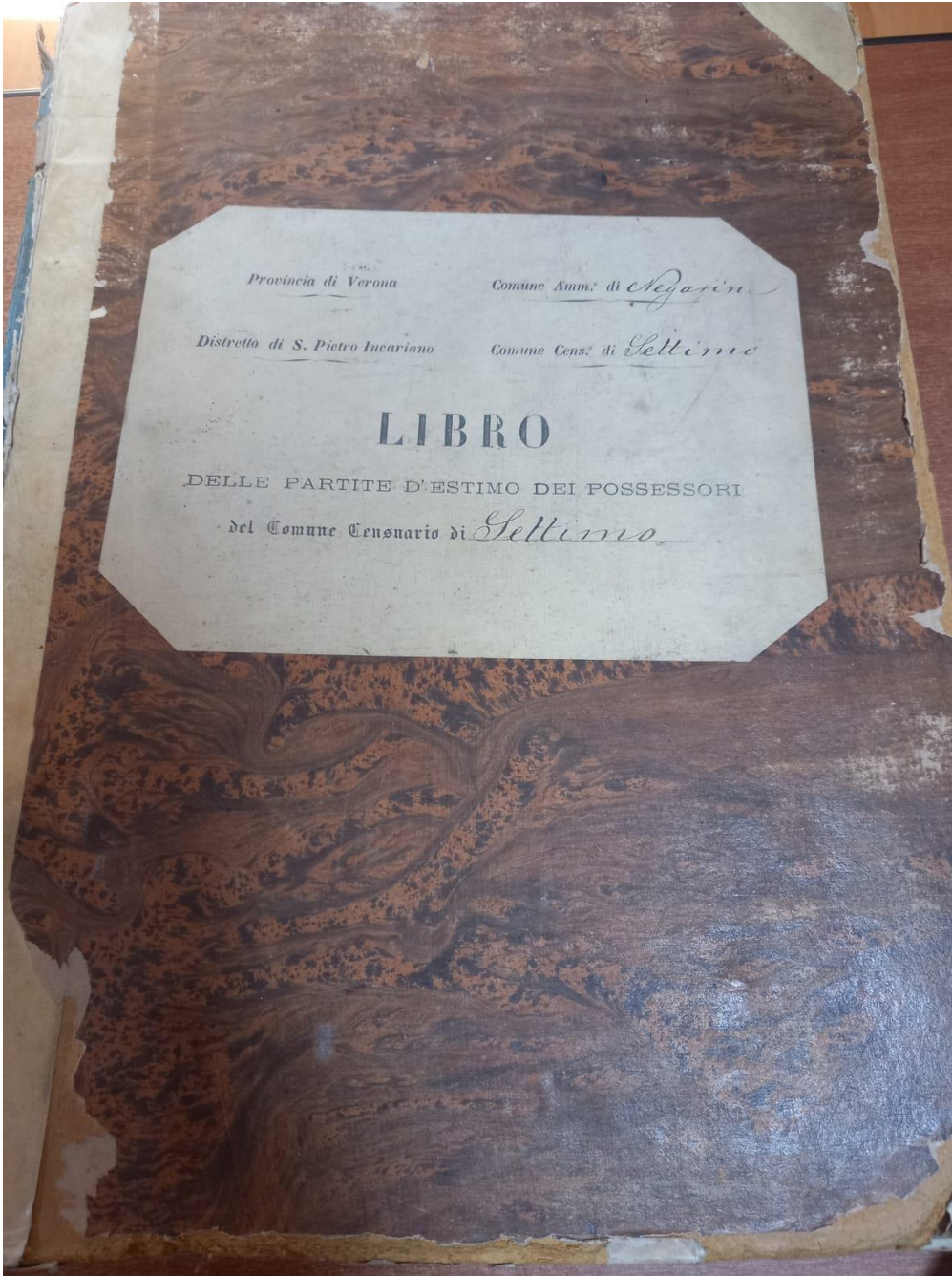


Nel Catasto Austriaco del 1848 la possessione del Nassar faceva parte del Comune di Settimo, contrassegnata al foglio 6, mappali 595 e 596, come casa di villeggiatura con annessa casa colonica.

Nel Catasto Italiano all'Impianto del 1907 la villa era iscritta nel comune censuario di Negarine, foglio 10, mappali 17, 18 e 19.

Attualmente il compendio è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Pescantina, foglio 25, mappali 17 e 853.

I passaggi di proprietà registrati nelle partite catastali austriache e italiane attestano che la possessione di Nassar apparteneva alla metà del XIX secolo ai fratelli di religione israelitica Abramo e Leone Mariani del fu Giuseppe, livellari alla chiesa di S. Rocco in Verona.



COMUNE CENSUARIO DI <i>Settimo al Monte</i>							
ESTIMO INSCRITTO.							
POSSESSORE.	Numeri di mappa.	Subalterni.	QUALITÀ.	SUPERFICIE.		RENDITA.	
				Pertiche metriche.	Cent.	Lire austriache.	Cent.
<i>Mariani Lora ed Annam figlietti di Giuseppe Livellari alla Chiesa di S. Piero in Verona</i>	585		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	13	26	77	22
	586		<i>Terzo</i>	—	37	—	04
	587		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	17	11	270	47
	588		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	23	30	153	28
	592		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	16	39	94	95
	592		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	2	59	14	81
	594		<i>Terzo</i>	1	31	2	85
	595		<i>Casa di villeggiatura</i>	—	90	40	32
	596		<i>Casa colonica</i>	1	08	37	44
	597		<i>Terzo</i>	—	12	—	01
	599		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	—	13	—	74
	600		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	1	92	10	98
	601		<i>Avalloni carbonati vitati in piano</i>	39	40	327	51
	602		<i>Terzo</i>	1	06	—	13
<i>Summa lapartiti originaria</i>				149	27	911	75

Per via ereditaria la villa di Nassar passò nel giugno 1883 alla famiglia ebrea Calabi, nella persona di Scipione Calabi del fu Mandolino. Nel Registro Partite del Catasto Italiano di Settimo a suo nome risultava intestata nel 1890 una casa di villeggiatura di piani 2 e vani 10. Alla sua scomparsa succedettero i tre figli Emilio, Tullio e Attilio Calabi e la vedova di Scipione, Candida Castelfranco del fu Salomone divenne usufruttuaria in parte.

Con strumento di compravendita dell'8 novembre 1923 del notaio Virginio Previtali di Verona, i Calabi alienarono la villa al signor Luigi Negri fu Corrado.

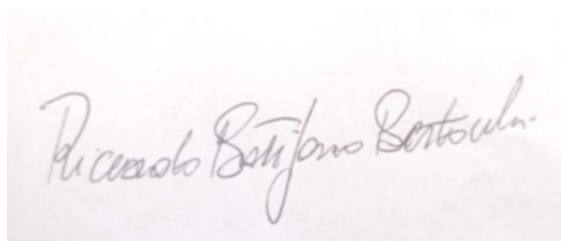
P. 493 g. 1					Nepi Luigi fu Comato - fausti		
Comune di Nepesina 155 Riparto II	Letture	66	Parza di Milley 2	10	Per Nepesina	17	4.500 (4)
			giatura		Loglio IV		1000 =
							2.820 (2)

(6) della partita o della pagina.



L'immagine satellitare – catastale attuale qui sopra riprodotta ribadisce le notevoli valenze ambientali e paesaggistiche del complesso monumentale, con il doppio filare di cipressi secolari, il parco e il giardino affacciato sull'Adige. Iconemi a nostro parere assolutamente da preservare e tutelare da interventi infrastrutturali invasivi e incompatibili con le caratteristiche di storicità e di bellezza d'insieme di Villa Mariani – Calabi – Negri e dell'abitato di Nassar.

Riccardo Battiferro Bertocchi

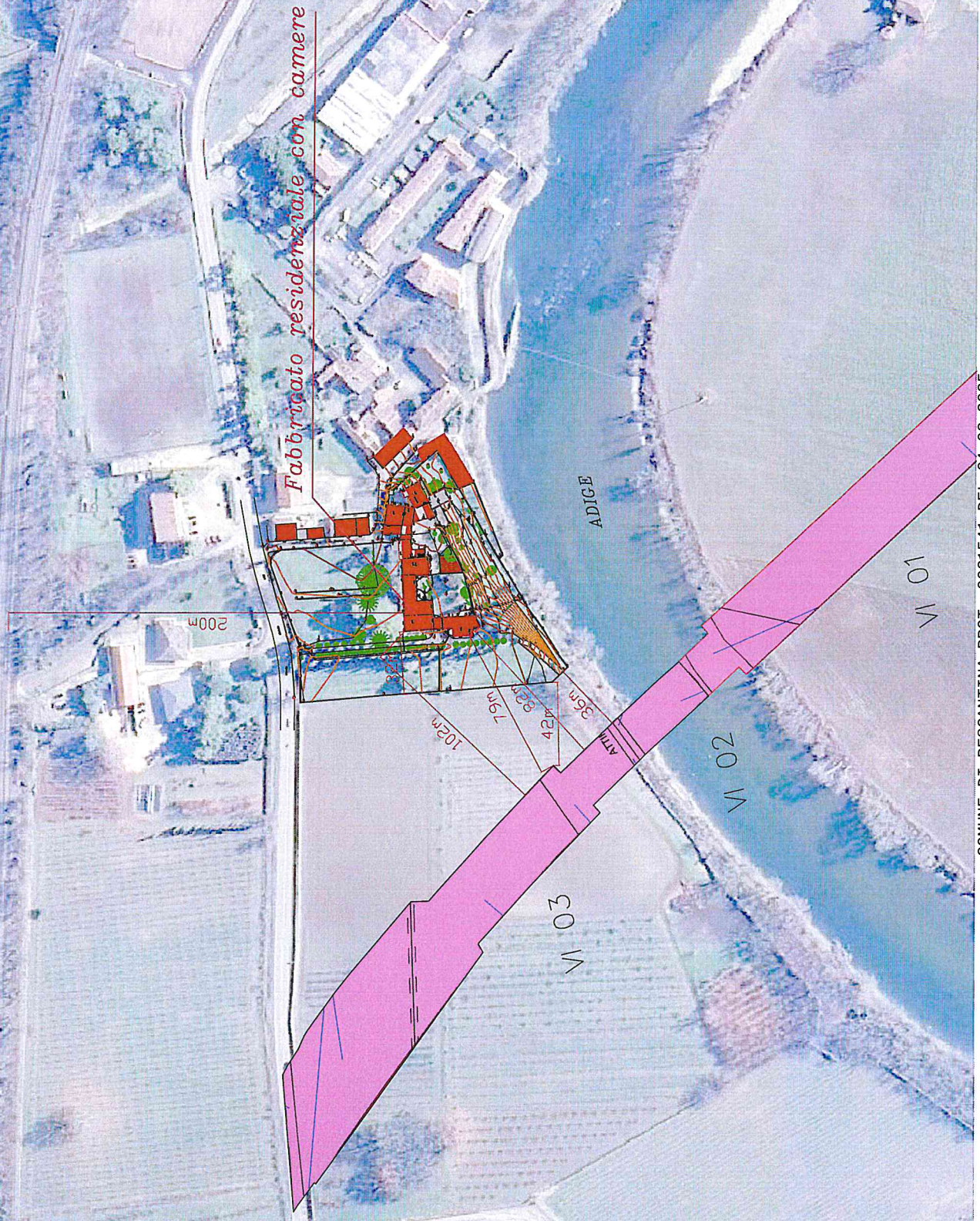


DOTT. RICCARDO BATTIFERRO BERTOCCHI
STORICO DELL'ARTE
PERITO E CERTIFICATORE ISCRITTO ALL'ALBO NAZIONALE UNICO TELEMATICO
DEI PERITI E CONSULENTI TECNICI
IDEATORE E TITOLARE DEL MARCHIO COMUNITARIO EUROPEO C.S.I.E. N° 19065410
C. F. BTTRCR65C31L781G
P.IVA 04944460239
STUDIO CONSULENZE BENI CULTURALI "PROGETTO MUSA ANTIQUA"
VIA PAOLO CALIARI, 13
37131 VERONA
CELL. 328/6694616
E-MAIL ribaber65@gmail.com



Posizionamento opere ferroviarie su Rilievo

Scala 1:2.000



SCHEMA DI POSIZIONAMENTO DELLE NUOVE OPERE RISPETTO ALLA PROPRIETA'

PROPRIETA' ROLANDI

LIMITE NUOVE OPERE

