

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 240

Seduta del giorno 05 Agosto 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' MIZZOLE
DENOMINATO "MONTENIGO" - DITTE GOTTARDI GIANCARLO E
MONTENIGO SRL - ACCERTAMENTO DEI MOTIVI OSTATIVI
ALL'ADOZIONE E RESTITUZIONE DEL PUA, AI SENSI DELL'ARTICOLO
20 DELLA L.R. N. 11/04

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona, è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Giunta Regionale per il Veneto con deliberazione n. 4148 del 18 dicembre 2007 e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11;
- in data 12 settembre 2012 con atto notaio Notaio Raffaele Chiddo Repertorio n.108238 è stato sottoscritto l'Accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004 ed art. 155, comma 8 delle NTO del PI, approvato con precedente Delibera di Giunta n. 244 del 11 luglio 2012;
- in data 17 aprile 2015 P.G. 111785, il Signor Gottardi Giancarlo e la Montenigo Srl, ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11/2004, hanno presentato istanza per l'approvazione PUA/Piano di lottizzazione in località Mizzole, denominato "Montenigo", in attuazione della Scheda Norma n. 443 del Piano degli interventi, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 91 il 23.12.2011;
- la scheda norma perimetra nello schema progettuale il vasto ambito oggetto di intervento, rappresentando l'ambito della corte rurale e un'area a sud "*dove localizzare i volumi*". Nella sezione carature urbanistiche sono previsti 500 mq di SUL abitativa, *SUL derivante da trasposizioni volumetriche*, come precisato nella scheda stessa. Nelle prescrizioni viene chiarito quanto rappresentato nello schema progettuale, ovvero che i volumi siano ricollocati all'interno dell'ambito evidenziato nello schema stesso e che siano conservate le aree boschive residuali e la diversità colturale.
- Dalla lettura della disciplina operativa in rapporto alle discipline relative alla rete ecologica e al paesaggio, si chiarisce che l'obiettivo che si vuol perseguire è il riordino ambientale di un contesto di valenza paesaggistica con l'eliminazione di elementi detrattori rappresentati dai volumi presenti nell'area nord dell'ambito e all'interno della corte rurale. Il riordino ambientale non è però stato inquadrato quale *riqualificazione ambientale* secondo l'art.36 della L.R. 11/2004 che al comma 3 stabilisce che *la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1 determinano un credito edilizio*", bensì come trasposizione volumetrica, ovvero come trasferimento dei volumi incongrui esistenti a nord dell'ambito e all'interno della corte rurale da un'area rurale di pregio ad un'area a prevalente destinazione agricola del suolo.
- In data 13 maggio 2015, con nota PG n. 140354 inoltrata a mezzo PEC, è stato sospeso il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 2 della L. n. 241/1990 per richiesta integrazione documentale: in particolare è stato chiesto di fornire i titoli abilitativi relativi agli immobili ai quali è riferita la SUL attribuita dalla scheda norma, in quanto derivante da trasposizioni volumetriche;
- in data 19 maggio 2015, PG 146668 in esito alla richiesta dell'ufficio è stato inoltrato a mezzo PEC un verbale di conciliazione giudiziale del tribunale cp di Verona, attraverso il quale il Sig. Gottardi ha acquisito la proprietà degli immobili interessanti l'ambito della scheda norma n. 443. Nell'atto il venditore dichiarava che le opere relative ai fabbricati citati sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che, successivamente, non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti urbanistici autorizzati. In tale documento sono citati solo alcuni degli immobili di cui trattasi;

- in data 19 giugno 2015, con nota PG n. 178828 inoltrata a mezzo PEC, è stato comunicato l'interruzione del procedimento per la durata di 30 giorni, per effettuare approfondimenti in merito alla problematica sollevata con la precedente nota P.G. n. 140354 del 13 maggio 2015;
- gli uffici hanno provveduto ad effettuare gli approfondimenti ritenuti necessari e a dare compimento all'attività istruttoria inerente le problematiche rilevate, così come riportato all'interno del Parere Tecnico Istruttorio (allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale); In particolare con nota trasmessa in data 9 luglio 2015, P.G. n. 201994 è stata richiesta alla Direzione SUEP/SUAP una verifica aggiornata alla situazione di fatto sulla legittimità degli immobili oggetto del PUA;
- In data 29 luglio 2015, P.G. n. 223116 la Direzione SUEP/SUAP ha riscontrato la richiesta di cui sopra evidenziando come "i fabbricati in esame **non risultano nell'EIRA del 1961 e nemmeno in quello successivo del 1971**, dovendosi quindi desumere che la loro edificazione è avvenuta in epoca successiva e richiedeva l'acquisizione di idoneo titolo edilizio, in assenza del quale gli stessi sono da ritenersi abusivi".
- ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04 i piani urbanistici attuativi, se di iniziativa privata, sono adottati dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta, la stessa Giunta restituisce il piano qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il termine del procedimento per l'adozione/restituzione del PUA previsto dalla vigente normativa decorre nuovamente dal 19 luglio 2015, pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per l'adozione/restituzione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **7 agosto 2015**.

Considerato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio (allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale), predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale la proposta di P.U.A./Piano di Lottizzazione presenta diversi elementi di non conformità o di contrasto diretto normativo, nello specifico con il coordinato disposto degli articoli 4, 69 e 75 delle N.T.O. del P.I., dell'articolo 16 del Regolamento Edilizio Comunale nonché in diretto contrasto con le disposizioni legislative riportate rispettivamente all'interno della L. n. 1150/42 della L. 765/67, della L. 10/75, della L. 47/85 e del D.P.R. n. 380/2006 s.m.i. nel merito della legittimità del patrimonio edilizio esistente e del necessario possesso di tali titoli, condizione necessaria al fine di poter utilizzare i volumi esistenti;
- nello specifico il PUA prevede:
 - la modifica con ampliamento dell'ambito inerente la Corte Rurale Cod. I/002;
 - di demolire e ricostruire l'unità edilizia n. 3 classificata B1, fuori dall'unità di intervento della corte rurale attuando di conseguenza una rilocalizzazione volumetrica non compendiata dal PI;
 - di demolire e ricostruire parte dell'unità edilizia classificata A5, fuori dall'unità di intervento della corte rurale attuando di conseguenza una rilocalizzazione volumetrica non compendiata dal PI;
- oltre ciò non è stato allegato al PUA alcun atto valido a dimostrare la legittimità dei volumi esistenti, in particolare delle costruzioni presenti nell'ambito cava posto a nord est dell'ambito di intervento demolite in tempi recenti.

Pertanto la richiesta di PUA avanzata dal Signor Gottardi Giancarlo e dalla Montenigo Srl non può essere approvata in quanto in contrasto con la vigente normativa.

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate.

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il vigente Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Giunta Regionale per il Veneto con deliberazione n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- il 1° Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11;
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 16 marzo 2012.

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 03/08/2015 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica-PEEP proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA - PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 04/08/2015 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: " ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto ".

P. IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchetti

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto che il PUA/Piano di lottizzazione in località Mizzole n. 7190443 denominato "Montenigo" composto dai seguenti elaborati, in atti:

B1	TAV. 1.1	Inquadramento generale	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B2	TAV. 1.2	Ambiti di intervento	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B3	TAV. 1.2.1	Interventi agronomici ed ambientali stato precedente	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B4	TAV. 1.3	Individuazione superfici e volumi	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B5	TAV. 1.4	Indagine fotografica ambito territoriale	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B6	TAV. 2	Vincoli ricadenti sull'ambito	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B7	TAV. 3	Planimetria catastale	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B8	TAV. 4.1	Inquadramento ambiti di intervento	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B9	TAV. 4.2	Rilievo plani-altimetrico stato di fatto	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B10	TAV. 4.3	Ambito 1 e 2_area di sosta, belvedere e residenziale	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B11	TAV. 4.4	Ambito 1_sentiero	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B12	TAV. 5	Reti esistenti	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B13	TAV. 6.1	Analisi geologica geomorfologica e idrogeologica	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B14	TAV. 6.2	Studio di compatibilità idraulica	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B15	TAV. 7.1	Progetto planivolumetrico	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B16	TAV. 7.2	Interventi agronomici ed ambientali stato di progetto	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B17	TAV. 8	Aree da cedere e vincolare	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B18	TAV. 9.1	Aree di sosta e belvedere_planimetria di progetto	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B19	TAV. 9.2	Aree di sosta e belvedere_sezioni di progetto	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B20	TAV. 9.3	Aree di sosta e belvedere_dettagli costruttivi	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B21	TAV. 9.4	Aree di sosta e belvedere_reti e arredi	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B22	TAV. 9.5	Percorso pedonale naturalistico	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B23	TAV. 9.6	Reti di progetto	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B24	TAV. 9.7	Segnaletica stradale	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B25	TAV. 10.1	Relazione illustrativa con ALLEGATI	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B26	TAV. 10.2	Relazione illustrativa dell'analisi agronomica e delle proposte di intervento	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B27	TAV. 11	Norme di attuazione	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B28	TAV. 12	Prontuario di mitigazione	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B29	TAV. 13	Schema di convenzione	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B30	TAV. 14.1	Computo metrico estimativo opere stradali e verde con ALLEGATI	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B31	TAV. 14.2	Computo metrico estimativo segnaletica	17 aprile 2015 P.G. n. 111785
B32	TAV. 15	Relazione non necessità valutazione di incidenza con ALLEGATO E	17 aprile 2015 P.G. n. 111785

non può essere approvato perché:

- propone la trasposizione di volumi aventi un grado di protezione che non lo consente;
- in secondo luogo propone la trasposizione di volumi che si è accertato non essere nè legittimi nè legittimati, purché oggetto della scheda norma n. 443;

3) di disporre, per effetto di quanto approvato al precedente punto 2) del deliberato, la restituzione del Piano Urbanistico presentato in data 17.4.2015 PG 111785 e sue integrazioni, ai proponenti ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004;

4) di notificare alla ditta proponente i provvedimenti conseguenti secondo i modi e le forme di legge;

5) di incaricare il proponente ufficio di attivare idoneo procedimento in autotutela ai sensi della L. n. 241/90 e sue successive integrazioni e modifiche al fine di verificare se sussista l'interesse pubblico a modificare le previsioni della scheda norma n. 443 così come approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 91/2011 e tradotta in atto pubblico con atto stipulato in data 12.9.2012 rep. 108238 racc. 29617 notaio Chiddo;

6) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi – 7 AGO. 2015 al n. 7486

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato
nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data
– 4 AGO. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

ALLEGATO A

Richiesta presentata il 17 aprile 2015, PG n. 111785

DENOMINAZIONE PUA: MONTENIGO

LOCALITA': Montenigo (Mizzole)

ATO 8

CIRCOSCRIZIONE: 8^A

RESPONSABILE PROCEDIMENTO: Arch. Chiara Tassello

ISTRUTTORE: Arch. Raffaele Pianura

PROGETTISTA: Arch. Filippo Fabbian

DITTA: Sig. Gottardi Giancarlo e Montenigo srl

ITER PUA:

ISTANZA: 17 aprile 2015, P.G. n. 111785

AVVIO DEL PROCEDIMENTO E COMUNICAZIONE DI IMPROCEDIBILITA': 24 aprile 2015 P.G.n. 121078

SOSPENSIONE: 13 maggio 2015, P.G. n. 140354

PRESENTAZIONE INTEGRAZIONI: 19 maggio 2015, P.G. n. 146668

SOSPENSIONE : 19 giugno 2015, P.G. n. 178828

TERMINI PER L'ADOZIONE/RESTITUZIONE: 7 agosto 2015

PREMESSE

In data 17 aprile 2015, P.G. n. 111785 il Sig. Gottardi Giancarlo ha presentato istanza volta all'approvazione del PUA denominato "Montenigo", in attuazione delle previsioni della scheda norma n. 443 e del relativo repertorio normativo.

In data 13 maggio 2015, con nota PG n. 140354 inoltrata a mezzo PEC, è stato sospeso il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 2 della l. 241/1990 per richiesta integrazione documentale: in particolare è stato chiesto di fornire i titoli abilitativi relativi agli immobili ai quali è riferita la SUL attribuita dalla scheda norma, in quanto derivante da trasposizioni volumetriche, non risultando gli stessi né agli atti dell'accordo di pianificazione, né del PUA;

In data 19 maggio 2015, PG 146668. in esito alla richiesta dell'ufficio è stato inoltrato a mezzo PEC un Verbale di conciliazione giudiziale del tribunale cp di Verona, attraverso il quale il Sig. Gottardi ha acquisito la proprietà degli



immobili interessanti l'ambito della scheda norma n. 443. Nell'atto il venditore dichiarava che le opere relative ai fabbricati citati sono state iniziate anteriormente al 1 settembre 1967 e che, successivamente, non sono state eseguite opere che richiedessero provvedimenti urbanistici autorizzati. In tale documento sono citati solo alcuni degli immobili di cui trattasi;

In data 19 giugno 2015, con nota PG n. 178828 inoltrata a mezzo PEC, è stato comunicato l'interruzione del procedimento per la durata di 30 giorni, per effettuare approfondimenti in merito alla problematica sollevata con la precedente nota P.G. n. 140354 del 13 maggio 2015;

Gli uffici hanno provveduto ad effettuare gli approfondimenti ritenuti necessari e a dare compimento all'attività istruttoria inerente le problematiche rilevate, in particolare con nota trasmessa in data 9 luglio 2015, P.G. n. 201994 è stata richiesta alla Direzione SUEP/SUAP una verifica aggiornata alla situazione di fatto sulla legittimità degli immobili oggetto del PUA ;

In data 29 luglio 2015, P.G. n. 223116 la Direzione SUEP/SUAP ha riscontrato la richiesta di cui sopra, evidenziando come "i fabbricati in esame **non risultano nell'EIRA del 1961 e nemmeno in quello successivo del 1971**, dovendosi quindi desumere che la loro edificazione è avvenuta in epoca successiva e richiedeva l'acquisizione di idoneo titolo edilizio, in assenza del quale gli stessi sono da ritenersi abusivi". Evidenziando altresì che: "i rilievi fotografici aerei costituiscono prova documentale, in quanto rappresentano lo stato dei luoghi alla data in cui vengono eseguiti....e che ai fini della legittimazione di edifici privi di qualunque titolo edilizio, è necessaria la documentata dimostrazione, da parte dell'interessato, dell'antiorità all'anno 1945, in conformità alle previsioni del vigente Regolamento Edilizio (art. 3 comma 8)".

Il termine del procedimento per l'adozione/restituzione del PUA previsto dalla vigente normativa decorre nuovamente dal 19 luglio 2015, pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione da parte della Giunta Comunale è previsto per il giorno 7 agosto 2015;

L'AMBITO

Trattasi di un vasto ambito superiore ai 22 ettari, facente parte del sistema collinare lessineo, sito sulla collina ad est di Mizzole, lungo la strada delle Rive che da Montorio conduce a Pian di Castagnè nel Comune di Lavagno.

L'ambito è prevalentemente boscato; al suo interno si trova la corte rurale Montenigo, originariamente destinata a convento, risalente al XVII/XVIII secolo, che si compone oggi della casa padronale, di alcuni fabbricati rurali originari e di una chiesetta intitolata a San Giovanni Morosini.

In un'area sita a nord dell'ambito, storicamente adibita a cava, insistevano alcuni fabbricati recentemente demoliti.

A sud l'ambito, per un'estensione di circa 2 ettari, è per lo più pianeggiante ed è attraversato dalla strada che conduce a Pian di Castagnè.

I VINCOLI

Sull'ambito insistono i seguenti vincoli: il vincolo paesaggistico (art. 27 NTO del PI), vincolo zone boscate (art. 27 e 45 NTO), un vincolo paesaggistico corsi d'acqua (art. 27 NTO), vincolo idrogeologico forestale (art. 30 NTO).

LA DISCIPLINA DEL PAESAGGIO E DELLA RETE ECOLOGICA

L'area ricade nell'ambito delle colline veronesi, prevalentemente nel *sub abito di tutela naturalistica ambientale e del paesaggio agrario di pregio* e in parte minore nel *sub ambito a prevalente destinazione*

agricola del suolo (art. 137 comma 4 lett. B) E D) NTO del PI).

L'area è compresa all'interno dell'ambito del paesaggio storico; è tale l'ambito in cui sono ancora evidenti i segni che mostrano l'evoluzione del territorio, segni che vanno conservati e recuperati (commi 79-82 art. 57 NTO).

Fa parte inoltre delle aree di connessione naturalistica (art. 61 NTO), deputate alla protezione delle aree nucleo dagli impatti esterni.

LA DISCIPLINA OPERATIVA

La scheda norma perimetra nello schema progettuale il vasto ambito oggetto di intervento, rappresentando l'ambito della corte rurale e un'area a sud *"dove localizzare i volumi"*.

Nella sezione carature urbanistiche sono previsti 500 mq di SUL abitativa, *SUL derivante da trasposizioni volumetriche*, come precisato nella scheda stessa.

Le direttive "raccomandano" la qualità dell'intervento: *"dovrà essere prestata particolare attenzione alla sistemazione degli spazi aperti, dei parcheggi e della viabilità"*; *"dovrà essere prestata particolare cura alla rete idrica superficiale al fine di evitare ruscellamenti"*. Nelle prescrizioni viene chiarito quanto rappresentato nello schema progettuale, ovvero che i volumi siano ricollocati all'interno dell'ambito evidenziato nello schema stesso e che siano conservate le aree boschive residuali e la diversità culturale.

LETTURA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

La lettura della disciplina operativa in rapporto alle discipline relative alla rete ecologica e al paesaggio, chiarisce l'obiettivo che si vuol perseguire: il riordino ambientale di un contesto di valenza paesaggistica con l'eliminazione di elementi detrattori rappresentati dai volumi presenti nell'area nord dell'ambito e all'interno della corte rurale. Il riordino ambientale non è però stato inquadrato quale *riqualificazione ambientale* secondo l'art.36 della L.R. 11/2004 che al comma 3 stabilisce che *la demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale di cui al comma 1 determinano un credito edilizio*", bensì come trasposizione volumetrica, ovvero come trasferimento dei volumi incongrui esistenti a nord dell'ambito e all'interno della corte rurale da un'area rurale di pregio ad un'area a prevalente destinazione agricola del suolo.

LA PROPOSTA DI PUA

Gli interventi che il PUA propone sono i seguenti:

quali opere di urbanizzazione: realizzazione di un percorso naturalistico lungo circa 600 m; realizzazione di aree sosta per auto, belvedere e area sosta per ciclisti;

e quali opere private: realizzazione di 4 abitazioni per complessivi 500 mq di SUL derivanti da trasposizioni di volumi presenti sia nell'area a nord che all'interno della corte; recupero agrario di alcune aree; riqualificazione della corte Montenigo attraverso l'eliminazione di volumi incongrui.

APPROFONDIMENTI DELL'UFFICIO

Autorizzazioni agli atti

Successivamente alla stipula dell'accordo di pianificazione la ditta ha presentato presso l'Edilizia Privata una richiesta di autorizzazione paesaggistica (n. 06,03/008774/2013) ed una SCIA (06.03/003937/2014) per

poter attuare un riordino ambientale dell'area interessata dagli immobili siti a nord dell'ambito e renderla idonea alla coltivazione. Nella documentazione sono stati rilevati e misurati gli immobili presenti nella parte nord dell'ambito dei quali è stata dichiarata, nella SCIA, l'avvenuta demolizione. L'Edilizia privata, trasmetteva quindi il progetto alla Sovrintendenza, che rilasciava parere favorevole. Non risultano agli atti degli uffici precedenti autorizzazioni relative a detti immobili.

Controllo cartografico

E' stata verificata dall'Edilizia Privata (nota PG 223116 del 29.07.2015) la non rappresentazione dei fabbricati in esame nella cartografia EIRA del 1961, né in quella del 1971, evidenziando che tali rilievi fotografici costituiscono prova documentale in quanto rappresentano lo stato dei luoghi alla data in cui vengono eseguiti.

ELEMENTI DI NON CONFORMITA' O CONTRASTO DIRETTO NORMATIVO

Difformità del PUA rispetto alla disciplina di cui all'art. 75 delle NTO del PI

Circa il manufatto compreso all'interno della corte, indicato da trasporre nel PUA, anch'esso concorrente per un 15% alla SUL complessiva assegnata, si rileva che il grado di intervento assegnatogli da PI, l'A5, consente come intervento massimo fino alla demolizione delle parti prive di valore, ma non certo la trasposizione. La demolizione senza ricostruzione è infatti ammessa solo per le categorie B2, grado non raggiungibile dall'immobile in questione nemmeno attraverso un procedimento di validazione dirigenziale ai sensi dell'art. 69 delle NTO del PI, discostandosi il B2 dall'A5 di due gradi.

Inoltre si rileva che l'immobile con categoria B1, che previa analisi filologica è possibile venga rilocalizzato, viene riproposto nel PUA al di fuori dell'ambito della corte rurale, contrastando la norma di cui all'art. 75 delle NTO che consente *eventuale rilocalizzazione del volume demolito all'interno dell'unità di intervento...* (comma 21). Anche la previsione di modificare il perimetro della Corte Rurale, configurandosi quale variazione del PI, non risulta approvabile con lo strumento urbanistico attuativo di dettaglio, che per sua natura è strumento di mera attuazione del Piano degli Interventi, avendo la L.R. 11/2004 prevista una propria e specifica procedura per l'approvazione delle varianti al PI (art. 18 L.R. 11/2004).

Assenza dei titoli abilitativi

Con la nota PG 223116 del 29.07.2015, l'Edilizia Privata, sottolineando che i fabbricati in esame non risultano rappresentati nelle cartografie EIRA del 1961 e del 1971, ed essendo necessaria per la legittimazione degli stessi la documentata dimostrazione dell'antiorità al 1945, conclude che in assenza di idoneo titolo abilitativo, gli stessi sono da ritenersi abusivi. Tale necessaria documentata dimostrazione non è stata fornita dalla ditta all'ufficio, che la richiedeva in data 13 maggio 2015 (PG 140354). Non è infatti probante ai fini della dimostrazione del titolo di legittimità dei manufatti in oggetto la dichiarazione resa all'interno del verbale di conciliazione giudiziale del tribunale CP di Verona formulata ai sensi e per gli effetti del DPR 28 dicembre 2000 n. 445, in quanto dichiarazione resa al solo fine di rispondere a quanto stabilito rispettivamente dall'art. 40 della L 47/85 e dall'art. 46 del DPR 380/2001 e smi.

Non essendo pertanto stata dimostrata la legittimità degli immobili che erano siti nella parte nord dell'ambito, appare palese il principio secondo il quale le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione e urbanistica ovvero realizzate in assenza di titoli abilitativi non possono dar luogo a trasposizioni volumetriche.

CONCLUSIONI

Atteso che:

- ai sensi di quanto stabilito all'art. 3, comma 3 della L.R. n. 11/2004 ogni piano detta i criteri ed i limiti entro i quali il piano di livello inferiore può modificare il piano di livello sovraordinato, senza che sia

necessario procedere ad una variante dello stesso;

- il Piano degli Interventi del Comune di Verona, che all'art. 4 comma 1 stabilisce i criteri ed i limiti affinché il provvedimento di approvazione di un PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante, non annovera la possibilità di modificare il perimetro di una Corte Rurale, ovvero il perimetro individuante una componente del sistema insediativo consolidato della Città Storica, attraverso l'attuazione di un PUA, né la possibilità, attraverso un procedimento di validazione dirigenziale, di modificare le categorie degli immobili di oltre un grado rispetto a quella assegnata dal PI.

Rilevato che il PUA prevede:

- la modifica con ampliamento dell'ambito inerente la Corte Rurale Cod. I/002;
- la trasposizione, attraverso il recupero volumetrico, di una parte di immobile con categoria A5 sito all'interno della corte rurale;
- la demolizione e ricostruzione l'unità edilizia classificata B1, fuori dall'unità di intervento della corte rurale;

si rileva che il PUA sia in contrasto in contrasto con le Norme del PI, .

Inoltre atteso che:

- la scheda punta ad un intervento di trasformazione urbanistica, attraverso l'impiego di volumi esistenti.

Rilevato ancora che:

- tali volumi risultano sprovvisti di idoneo titolo abilitativo, come certificato dalla Direzione SUEP/SUAP con la sopracitata nota P.G. n. 223116 del 29 luglio 2015, cosa questa in aperto contrasto con il principio che sancisce l'obbligo per chiunque voglia realizzare o modificare manufatti, di munirsi di idoneo titolo abilitativo (principio sancito nella L. n. 1150/42 e poi ripreso nelle successive disposizioni legislative L. 765/67, L. 10/75, L. 47/85 fino al D.P.R. n. 380/2006 s.m.i.);
- non è stato allegato al PUA alcun atto valido a dimostrare la legittimazione dei volumi esistenti, in particolare delle costruzioni presenti nell'ambito cava posto a nord est dell'ambito di intervento demolite in tempi recenti;

Noto:

- che non è previsto in capo alla Pubblica Amministrazione (P.A.) alcun potere di disapplicazione dei propri atti giuridici, un simile potere è riconosciuto al giudice ordinario; qualora la P.A. ritenesse viziate od erronee le proprie precedenti determinazioni, non avrebbe altra possibilità che rimuoverle dal mondo giuridico avvalendosi del potere di annullamento d'ufficio o di revoca previsto dalla legge (art. 21 quinques e 21 nonies della legge 241/90).

Tutto ciò atteso, noto e rilevato, si propone la restituzione del PUA ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e contestualmente si suggerisce vengano attivate azioni di autotutela finalizzate all'annullamento delle previsioni della scheda n. 443.

Il tecnico istruttore

Il Responsabile del Procedimento

Il direttore della Pianificazione Territoriale

Raffaele Pianura

Chiara Tassello

Mauro Grison