

COMUNE DI VERONA	E
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0000277/2025 del 02/01/2025	
Fascicolo 6.2 N.537/AEDILIS/2017	
Firmatario: NICOLO' MANZINI	

Verona, li 31.12.2024

Spett.le

COMUNE DI VERONA

Piazza Bra, 1

37121 - Verona (VR)

Via p.e.c.:

protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

urbanistica@pec.comune.verona.it

Alla c.a. della Giunta comunale,

del Dirigente della Direzione Attuazione Urbanistica, PEBA Arch. Anna Grazi

e della Responsabile Attuazione Programmi Urbani Complessi e Piani Urbanistici

Attuativi Arch. Paola Prospero.

Oggetto: istanza di proroga dell'efficacia del P.U.A. denominato "SCHEMA NORMA 67", approvato con D.G.C. n. 404 del 03.12.2014, divenuto efficace in data 23.01.2015.

I sottoscritti:

- **AVV. MANZINI NICOLÒ**, nato a [redacted] il [redacted] ivi professionalmente domiciliato in [redacted], n. [redacted], C.F.: [redacted] non in proprio, ma quale procuratore speciale di:
 - o **Benassi Elena**, nata a [redacted], il [redacted], ivi residente in [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted] **Benassi Cristina**, nata a [redacted] il [redacted], residente in [redacted], Via [redacted], C.F. [redacted]
 - o **Benassi Federica**, nata a [redacted], il [redacted] residente in [redacted], Via [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted] nella qualità di eredi *mortis causa* della sig.ra **Carraroli Paola**;

Chielegato Gian Mario

- o **Carraroli Fernanda**, nata a [redacted], il [redacted], ivi residente in [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted]
 - o **Carraroli Guglielmina**, nata a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], C.F. [redacted]
 - o **Azzini Michela**, nata a [redacted], il [redacted], ivi residente in [redacted], C.F. [redacted] ed **Azzini Barbara**, nata a [redacted], il [redacted], ivi residente in [redacted], C.F. [redacted]
- quest'ultima anche quale procuratrice generale (per atto a Notaio Ilario Ripoli di Verona rep. n. 32811 e racc. n. 7824) della sig.ra **Azzini Chiara**, nata a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], C.F. [redacted], nella qualità di eredi della sig.ra **Carraroli Maria Gemma**;
- o **Quantieri Stefania**, nata a [redacted], il [redacted], ivi residente in [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted];
 - o **Quantieri Fabrizia**, nata a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted];
 - o **Quantieri Valeria**, nata a [redacted], il [redacted], ivi residente in [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted];
 - o **Valentino Lorenzo Antonio**, nato a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], C.F. [redacted];
 - o **Valentino Roberto**, nato a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], Via [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted];
 - o **Valentino Carmine**, nato a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted];

il tutto giusta procura per scrittura privata autenticata dal Notaio Silvio Scucimarra di Bardolino (VR) in data 04.07.2022-26.07.2022 al rep. nn. 4228 - 4239 - 4250 racc. n. 3296, e qui allegata;

CHIAVEGATO GIAN MARIA, nato a [redacted], il [redacted], residente in [redacted], via [redacted], n. [redacted], C.F. [redacted], nella qualità di erede testamentario del sig. **Chiavegato Pier Giorgio**;

F. Carraroli

Chiavegato Gian Maria

- la società **PASQUALI OTTAVIO S.R.L.**, con sede legale in Caldiero (VR), Via A. Meucci, n. 11, C.F. e P.IVA 01272960236, in persona del l.r.p.t. sig.ra Zappavigna Francesca, nata a _____, il _____ residente in _____, Via _____ : ; _____ munita dei necessari poteri come da visura allegata;

premesse che:

- con istanza prot. n. 147038 del 28.05.2013, i sig.ri Carraroli Paola, Carraroli Fernanda, Carraroli Guglielmina, Carraroli Maria Gemma, Chiavegato Pier Giorgio, Guantieri Stefania, Guantieri Fabrizia, Guantieri Valeria, Valentino Lorenzo Antonio, Valentino Roberto, Valentino Carmine E Dolci Francesco, quest'ultimo in qualità di legale rappresentante delle società Centro Casa S.R.L. di Dossobuono (Villafranca di Verona), p. iva 01263880237, e San Marco Costruzioni S.R.L. di Dossobuono (Villafranca di Verona), p. iva 01591090236, depositavano la richiesta di approvazione del piano urbanistico attuativo per la trasformazione dell'ambito di loro proprietà denominato "PUA SCHEDA NORMA 67", in esecuzione dell'accordo di co-pianificazione ex art. 6 L.R.V. 11/2004 stipulato dai predetti soggetti con il Comune di Verona per atto a ministero del Notaio Ruggero Piatelli di Verona del 4.12.2012 rep. n. 104688, racc. n. 22155, successivamente registrato e trascritto;
- con deliberazioni nn. 137 del 15.05.2014 e 404 del 03.12.2014, la Giunta comunale di Verona – rispettivamente – adottava ed approvava ai sensi dell'art. 20 L.R.V. 11/2004 il P.U.A. denominato "PUA SCHEDA NORMA 67", sulla base degli elaborati ivi meglio indicati (comprensivi dello schema di convenzione urbanistica, da stipularsi prima di procedere all'esecuzione del piano così approvato);
- in sede di deliberazione di approvazione, il Comune di Verona dava atto "*che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 11/2004, il Piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento [avvenuta il 13.01.2015, n.d.r.] e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni*";

Chiavegato Pier Giorgio

- con determina dirigenziale prot. n. 2738 dell'11.06.2015, il Comune di Verona prendeva atto dell'adeguamento degli elaborati del P.U.A. come sopra approvato alle prescrizioni di cui al p.to 2) della deliberazione n. 404/2014;
- con successiva deliberazione del proprio Consiglio n. 23 del 13.05.2015, il Comune di Verona approvava altresì la permuta ai sensi del successivo p.to 4) della citata deliberazione di approvazione, avente ad oggetto le aree catastalmente censite al N.C.T. di Verona, fg. 251, mapp. nn. 716 (ex mapp. n. 172) e 714 (ex mapp. n. 60);

rilevato che:

- dopo l'entrata in vigore del suddetto P.U.A., parte delle aree in esso ricomprese venivano colpite da gravami, che inibivano il convenzionamento con il Comune di Verona (cfr. ipoteca giudiziale iscritta da Immobil Veneta S.r.l. ai nn. R.G. 31587 R.P. 5178 in data 10.09.2015 sul mappale n. 156 allora di proprietà Centro Casa S.r.l. – doc. 1; ipoteca giudiziale iscritta da Acquazzura S.r.l. ai nn. R.G. 43041 e R.P. 7182 in data 04.11.2016 sul mappale n. 391 allora di proprietà San Marco Costruzioni S.r.l.);
- detti gravami venivano infine meno solo con la definizione di lunghe e complesse trattative con i relativi creditori ipotecari (complessità, questa, derivante anche dal fallimento della debitrice esecutata – ed originariamente co-attuatrice del P.U.A. – San Marco Costruzioni S.r.l.);
- solo tre mesi dopo la risoluzione delle relative problematiche, e dopo la morte della co-attuatrice sig.ra Carraroli Marla Gemma in data 22.04.2016 (cui succedevano le sig.re Azzini Michela, Barbara e Chiara), interveniva anche il decesso della co-attuatrice sig.ra Carraroli Paola (cui succedevano le sig.re Benassi Elena, Cristina e Federica);
- a seguito dell'espletamento delle relative pratiche successorie, in data 19.05.2022 (P.G. Comune di Verona n. 182443), i soggetti attuatori superstiti e/o quelli succeduti agli originari a titolo particolare ovvero universale chiedevano la modifica dello schema di convenzione approvato, al fine di adeguarlo alle sopravvenienze soggettive ed oggettive *medio tempore* intervenute (aggiornamento soggetti attuatori ed estremi catastali; stralcio aree erroneamente ricomprese nella confinante SCHEDA NORMA n. 218; ecc.);
- nel mentre i soggetti attuatori si accingevano ad adeguare gli elaborati ed a produrre la documentazione richiesta dal Comune di Verona con nota prot. n. 214577 del 14.06.2022

*Chiusura
Chiusura
Chiusura*

in riscontro alla comunicazione da ultimo richiamata, in data 16.01.2023 decedeva anche il co-attuatore prof. Piergiorgio Chiavegato;

- al fine di poter validamente procedere alla stipula della convenzione per l'esecuzione del P.U.A. in parola; quindi, si rendeva altresì opportuno attendere la chiusura delle complesse vicende successorie tra l'erede testamentario Gianmaria Chiavegato e la moglie (superstite e pretermessa) Lucia Cametti (

chiusura formalmente e definitivamente intervenuta con atto a rogito Notaio Mattia Marino di Verona del 30.12.2024, in corso di registrazione e trascrizione;

- nel medesimo arco temporale in cui i soggetti attuatori del P.U.A. *de quo* subivano gli effetti di dette problematiche "interne", il Legislatore statale introduceva peraltro *ex lege* - e più volte modificava - plurime proroghe automatiche ai termini di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi convenzionati comunque denominati per complessivi 66 mesi (pari a 5 anni e mezzo), preso atto dapprima della conseguenze (anche) sul settore dell'edilizia privata della pandemia da Covid-19 e, poi, di quelle *"derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi"* successive allo scoppio del conflitto armato russo-ucraino";

richiamato:

- l'art. 20 L.R.V. 11/2004, il quale prevede:

- o al comma 8, che: *"il piano entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione"*;
- o al comma 9, che: *"il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione"*;
- o al comma 11, che: *"Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l'esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il*

Chavegato Gianmaria
Lucia Cametti

comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni";

considerato che:

- il mancato convenzionamento e la conseguente temporanea inattuazione del P.U.A. in parola non risulta imputabile a fatto e colpa degli odierni attuatori, bensì allo sfortunato susseguirsi delle sopravvenienze negative più sopra richiamate (tutte risultanti da atti pubblici: morte di tre dei soggetti originari attuatori; fallimento di un ulteriore soggetto persona giuridica; ipoteche giudiziali; ecc.), con la conseguenza per cui il decorso del tempo inutilmente trascorso dalla sua approvazione non risulta riconducibile, nemmeno in via oggettiva e sintomatica, alla carenza di serietà nell'esecuzione da parte dei privati attuali proprietari delle aree ricomprese nel suddetto ambito;
- la perdurante volontà di dare attuazione al suddetto P.U.A. risulta d'altra parte plasticamente dimostrata - solo da ultimo - dalla trasmissione a mezzo p.e.c. del 23.12.2024, da parte dell'Ing. Orazio Caprinì di Verona, del relativo schema di convenzione aggiornato (unitamente alle tavv. 10-11, pure opportunamente aggiornate), sottoscritto da tutti i soggetti attualmente aventi diritto in vista della prossima stipula della convenzione in forma di atto pubblico;
- ancorché la giurisprudenza maggioritaria ritenga che le proroghe automatiche di legge più sopra citate possano essere applicate esclusivamente agli strumenti urbanistici attuativi convenzionati nel relativo periodo di vigenza ed efficacia (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 15.12.2021, n. 8366), la suddetta normativa eccezionale contiene l'inequivocabile riconoscimento della sussistenza di oggettive criticità nell'attuazione di siffatti piani negli ultimi cinque anni, tutte derivanti da fattori esterni di portata globale non imputabili ai soggetti attuatori;
- in detto contesto, a fronte del quale appare di solare evidenza la non imputabilità del ritardo accumulato in capo ai soggetti privati attuatori del P.U.A. *de quo*, così come la loro concreta ed attuale volontà di darvi pronta esecuzione (cfr. schema di convenzione sottoscritto e trasmesso in data 23.12.2024), paiono altresì sussistere rilevanti ragioni di pubblico interesse alla concessione di una proroga di detto strumento urbanistico attuativo finalizzata a consentirne l'attuazione;

Quillegato Gio. Me. Frucor Ep

- il mancato convenzionamento la conseguente mancata attuazione del P.U.A. relativo all'ambito della c.d. SCHEDA NORMA 67, infatti, determinerebbe la sostanziale impossibilità – quantomeno in tempi ragionevoli – di completare/rendere effettivamente fruibili le opere di urbanizzazione eseguite/da eseguirsi nell'ambito del confinante P.U.A. della c.d. SCHEDA NORMA 218 (ivi compreso l'area a verde destinata a costituire un unico parco urbano una volta realizzata quella prevista nella SCHEDA NORMA 67), e quindi finirebbe per incidere negativamente sull'interesse pubblico sotteso alla completa ed integrale realizzazione sia del parco pubblico, sia di detta vicina iniziativa di trasformazione del territorio, in avanzato stato di ultimazione;
- sotto il profilo urbanistico, infine, il Comune di Verona, da ultimo nell'ambito della variante n. 22 al proprio P.I., ha più volte confermato la perdurante coerenza delle previsioni del P.U.A. qui in esame con la propria strumentazione urbanistica di livello generale e con quella sovraordinata, e ciò evidentemente sulla base del fatto che il relativo ambito (per estensione, ubicazione, caratteristiche e grado di urbanizzazione delle aree circostanti; ecc.) non appare suscettibile di trasformazioni urbanistiche alternative rispetto a quella contenuta nel piano oggetto della presente istanza, tanto da risultare addirittura riconducibile a quelle "particolari situazioni" suscettibili di ingenerare in capo ai privati una legittima aspettativa alla relativa trasformazione urbanistica secondo la giurisprudenza amministrativa in materia (cfr., da ultimo, Cons. Stato, Sez. IV, 29.03.2024, n. 2962);

tanto premesso, rilevato, richiamato e considerato, i sottoscritti privati proprietari di aree ricomprese nell'ambito del P.U.A. denominato "SCHEDA NORMA 67", come sopra meglio identificati,

chiedono

al Comune di Verona, ed in particolare alla sua Giunta, di voler prorogare l'efficacia del P.U.A. approvato con D.G.C. n. 404 del 03.12.2014, divenuto efficace in data 23.01.2015, dall'attuale termine del 23.01.2025 al nuovo e diverso termine del 23.01.2030, e ciò ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 20 L.R.V. 11/2004;

Chiedego Gian Maria

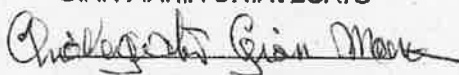
delegano

l'Avv. Giovanni Vanti del Foro di Verona alla trasmissione della presente istanza, sottoscritta e completa di allegati, a mezzo p.e.c.

Distinti saluti.

AVV. MANZINI NICOLÒ

GIAN MARIA CHIAVEGATO



PASQUALI OTTAVIO S.R.L.


PASQUALI OTTAVIO S.R.L.
Via Medusa n. 41
37042 CALDIERO (VR)
P.R.T.A. I.V.A.: 0127296 023 6

All:

- 1) procura speciale Avv. Manzini;
- 2) documenti identità;
- 3) visura camerale Ottavio Pasquali S.r.l.;
- 4) ricevuta di consegna p.e.c. Ing. Caprini del 23.12.2024.