

Specifica delle norme tecniche di attuazione NTA relative al PUA per il recupero del compendio ex Opificio Tiberghien, sito in Verona

Finalità e ambito di applicazione

Le norme trovano applicazione all'interno dell'ambito territoriale interessato dal progetto di recupero urbanistico, edilizio e funzionale individuato dal PUA, al fine di rendere possibili e agevoli eventuali trasferimenti o accorpamenti di superfici e volumi tra le diverse UMI presenti e in variante a quanto ora riportato nei dati di previsione.

La documentazione di progetto del PUA è redatta in conformità alle prescrizioni contenute nel parere di merito rilasciato dalla Soprintendenza ai Beni Culturali.

Elaborati del PUA

Il progetto del PUA è rappresentato con elaborati grafici che vanno ad analizzare i diversi temi, dalle relazioni tematiche alle tavole dei vincoli, dai disegni delle opere complete di computi metrici al quadro economico generale, suddivisi per fascicoli dal n 1 al n 10.

Definizioni e grandezze

I dati di progetto del PUA, sia per le quantità edificabili che la qualità delle destinazioni d'uso ammesse, rappresentano la somma dei dati relativi ad ognuna delle sei UMI in cui è stata suddivisa la superficie di intervento, che ricade in Zona D di Completamento e sono stati individuati a seguito dell'applicazione delle norme NTO relative alla flessibilità, così come da tabella allegata, approvata dal Comune (PG 433991 del 17 dicembre 2021, integrato da PG 449638 del 30 dicembre 2021).

Autorizzazioni preventive al rilascio dei permessi di costruire

L'area di intervento è sottoposta a studi preliminari VINCA e SCREENING VIA

Per la realizzazione delle opere strutturali del PUA, degli standard urbanistici occorrenti e dei fabbricati, sia di nuova costruzione che da ristrutturare è necessario richiedere i permessi di costruire relativi, per ottenere i quali bisogna preventivamente ottenere alcune autorizzazioni.

In particolare:

- . per tutti i permessi di costruire è necessario avere il preventivo parere della Soprintendenza ai Monumenti, in quanto l'intera area di intervento è gravata da vincolo monumentale, D.Lgs 42/2004, sia diretto art. 10 che indiretto art.45, di cui si allegano i relativi decreti di vincolo;
- . l'area relativa al sedime su cui dovrà essere realizzata l'opera di compensazione è gravata da vincolo paesaggistico Beni Ambientali;
- . per i permessi di costruire relativi alla costruzione dei singoli fabbricati a destinazione commerciale è necessario avere il rilascio delle licenze, a norma della LR 50/2013.

Invarianza Idraulica

Tutta l'analisi relativa al tema dell'invarianza idraulica è esposta nelle tavole di PUA inerenti il tema della compatibilità idraulica e specificatamente al fascicolo 02.04.00. Le diverse ipotesi di utilizzazione del sito sotto l'aspetto idraulico, sono contenute nel parere rilasciato PGRA dall'Autorità di Bacino delle Alpi Orientale, a fronte della documentazione presentata e della mappa del rischio idraulico in vigore. In particolare è previsto che dopo l'adozione del PUA, per eseguire le opere di urbanizzazioni richieste è necessario ottenere nuovo parere PGRA.

Attuazione degli interventi

Tutte le previsioni di PUA sono regolate nei contenuti e nei termini di esecuzione dagli articoli riportati nella convenzione allegata, che fa parte integrante del PUA stesso.

Per conformare il progetto alle previsioni della Scheda Norma RA 28 si è provveduto ad ampliare il perimetro dell'ambito di intervento, inglobando la porzione di superficie di proprietà comunale ora destinata a parcheggio e area sportiva, che si affaccia sulla Via Tiberghien, questo a norma delle disposizioni contenute all'art. 17, comma 2, lettera b della LR 11/2004.

Questa procedura consente di definire esecutivamente e quindi intervenire sull'infrastruttura pubblica con il rifacimento e ampliamento dell'attuale campo da calcio e con il rifacimento di parte dei parcheggi esistenti, il tutto come opera di sostenibilità prevista nella scheda.

Relativamente a questa opera si precisa che a seguito del parere della circoscrizione, recepito dalla giunta, si è provveduto ad allegare una bozza di nuovo progetto chiamato Brogliaccio, con cui si evidenziano le variazioni da apportare a quanto già presentato, con la previsione di un nuovo parco urbano e una nuova sala civica.

Il dimensionamento degli standard urbanistici viene soddisfatto con la previsione di costruire parte dei P2 al piano interrato delle diverse UMI e con la computazione anche della superficie dell'opera di sostenibilità nel calcolo del verde urbanistico.

La realizzazione delle opere di standard urbanistico sarà suddivisa a stralci, con:

- . stralcio 1 . realizzazione delle due nuove rotonde da costruire su Via Unità d'Italia e su Via Tiberghien e della nuova strada di collegamento tra queste, opere che verranno eseguite sia su sedime di area privata, con successiva cessione al comune e sia su sedime di area pubblica;
- . stralcio 2 . realizzazione dell'opera di compensazione da eseguire all'interno dell'area pubblica che si affaccia su Via Tiberghien, con l'ampliamento del campo da calcio presente e la sistemazione a parcheggio della rimanente superficie;
- . stralcio 3 . realizzazione degli standard a parcheggio P2 e Verde Pubblico previsti all'interno delle diverse UMI che compongono il progetto di PUA, i quali verranno eseguiti autonomamente all'interno di ogni unità ed avranno vincolo di uso pubblico;

(TAV. 07.01. 14 . 15 . 16 . 17)

Per l'esecuzione dei diversi stralci verranno richiesti differenti permessi di costruire, per le opere stradali, per l'opera di compensazione e per l'esecuzione delle opere a standard per ogni singola UMI.

Alla luce delle previsioni distributive delle superfici di parcheggio interrato, redatte secondo parere PGRA, si sottolinea che gli standard occorrenti per le UMI 2 e 4 , sono stati previsti in reperimento all'interno della UMI 6 e che quindi al momento della richiesta di agibilità, le intere superfici devono essere state realizzate.

Sono ammesse le tipologie edilizie come previste nel progetto di PUA, secondo il dimensionamento riportato e nel rispetto delle distanze minime di m 5 dai confini e m 10 da fabbricati e delle altezze massime esposte;

le previsioni progettuali inerenti la mitigazione ambientale sono riferibili alle specifiche contenute nel relativo fascicolo di PUA;

Prescrizioni per PUA e per PDC opere di urbanizzazione

Si riportano gli estremi formulati dai vari uffici e enti coinvolti in sede di conferenza dei servizi:

COMUNE DI VERONA URBANISTICA (Protocollo N.0128149/2026 del 02/04/2026)

COMUNE DI VERONA MOBILITA' E TRAFFICO (Protocollo N.0090967/2025 del 07/03/2025)

AGSM-AIM (protocollo N.0089621/2025 del 06/03/2025)

Allegati

- . decreto di vincolo di tutela diretta Beni Culturali;
- . decreto di vincolo di tutela indiretta Beni Culturali;

AGSM AIM S.p.a.

Spett.le
 COMUNE DI VERONA
 Area Territorio
 Direzione Attuazione Urbanistica - PEBA
 Via Pallone, 9
 37121 VERONA VR

c.a.
 Arch. Paola Prospero

FASCICOLO 06.02/259/2022
 PUA n. 719_RA28 "Ex Opificio Tiberghien"

Oggetto: 11L196 - CONFERENZA DEI SERVIZI ISTRUTTORIA ai sensi dell'art. 14, comma 1, L.241/1990 e s.m.i. Valutazione integrazioni

- *Istanza di PUA n.719_RA28, denominato "Ex Opificio Tiberghien", ATO 6 Circoscrizione 7^ sito in via Unità d'Italia, Via Tiberghien, corredato del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione.*
- *Progetto di opera pubblica sportiva a contributo di sostenibilità - campo sportivo Via Tiberghien*

Con la presente, ed in riferimento alla Vs. richiesta di parere del 05/02/2025, dopo aver esaminato gli elaborati progettuali scaricati dal seguente link: <https://spazio.comune.verona.it/s/BisLaYrSZ4EfMRw>, relativamente al servizio Illuminazione Pubblica,

AGSM AIM esprime PARERE FAVOREVOLE evidenziando le prescrizioni di seguito dettagliate, le quali riprendono ed integrano quelle del nostro precedente parere.

Illuminazione Pubblica

	Osservazioni	Prescrizioni
IP_1	<p>Gli elaborati 07-04-02-PARTE-1 07-04-02-PARTE-2 07-04-02-PARTE-3 07-04-02-PARTE-4 non sono completamente conformi agli standard e alle specifiche tecniche di AGSM AIM.</p>	<p>Modificare gli elaborati con le seguenti indicazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'impianto di illuminazione del parcheggio UMI 1, UMI 6 e del percorso ciclabile UMI 6, vanno allacciati al quadro dell'impianto di illuminazione del parcheggio UMI 4 (quadro privato) o da altro punto di allaccio privato e non all'impianto di illuminazione di progetto della strada di lottizzazione, in quanto aree private; - Adottare cavidotti del diametro conforme ai nostri attuali standard; - Dal quadro pubblico nel parcheggio del campo sportivo prevedere un doppio cavidotto per le linee in uscita dal quadro al marciapiede di via Tiberghien, senza attraversare l'area verde

		<p>retrostante la cabina elettrica; nel parcheggio sud del campo sportivo, ottimizzare la distribuzione dei cavidotti per l'alimentazione dell'impianto;</p> <ul style="list-style-type: none">- Verificare con il settore competente del Comune la necessità della posa del doppio portale luminoso per senso di marcia sugli attraversamenti pedonali e comunque verificare che il posizionamento del portale sia adeguatamente protetto e distanziato dalle carreggiate;- Posizionare canalizzazioni e pozzetti di derivazione / alimentazione al di fuori delle carreggiate; nel caso di aree verdi prevedere il posizionamento dei cavidotti a ridosso dei cordoli con rinfianco in cls;- Integrare le planimetrie con gli impianti di illuminazione pubblica esistenti limitrofi, evidenziando le parti da dismettere e i raccordi con gli impianti di progetto;- Dalla tavola "opere in cessione 1" togliere i cavidotti per le alimentazioni dei parcheggi;- correggere le dimensioni dei plinti di fondazione dei sostegni utilizzati in conformità alle nostre specifiche tecniche;- aggiungere il relativo pozzetto di derivazione nel tipologico del portale di attraversamento pedonale, utilizzando l'attuale standard;- sugli elaborati di progetto o su planimetrie specifiche evidenziare le dismissioni delle parti di impianti IP esistenti (punti luce + linee interrato) ed inserire in calce le seguenti note relative alle modalità di dismissione:<ul style="list-style-type: none">• La dismissione dei punti luce potrà essere fatta solo dopo il completamento e la messa in servizio del nuovo impianto;• Nel caso in cui per esigenze di lavorazione venga chiesta la rimozione di parti dell'impianto di illuminazione esistente prima della costruzione e messa in esercizio del nuovo impianto, il lottizzante dovrà provvedere a proprie spese a realizzare tutte le opere provvisorie necessarie al fine di garantire l'illuminazione delle aree aperte al traffico in cui è stata chiesta la dismissione anticipata dell'impianto esistente;• Le operazioni di rimozione potranno essere eseguite direttamente dal lottizzante, previo
--	--	---

AGSM AIM S.p.a.

		<p>coordinamento con il gestore AGSM AIM Smart Solutions;</p> <ul style="list-style-type: none">• Gli oneri delle lavorazioni a cura di AGSM AIM Smart Solutions saranno a carico del lottizzante.
IP_2	Manca la documentazione contenente i calcoli illuminotecnici.	Integrare la documentazione mancante.
IP_3	La documentazione relativa ai quadri di alimentazione degli impianti di illuminazione è da aggiornare.	Separare la documentazione dalla relazione illuminotecnica e preparare due documenti a sé stanti: uno per il quadro privato e uno per il quadro di illuminazione pubblica per le aree in cessione. Per quanto riguarda il quadro di illuminazione pubblica, si prescrive di utilizzare il nostro attuale standard, di togliere la presa di servizio e le alimentazioni degli impianti di illuminazione non previsti in cessione al Comune. Aggiornare di conseguenza il paragrafo dei quadri elettrici presente nella relazione tecnica.

Cordiali Saluti

Il Direttore
Ingegneria e Ricerca

Ing. Marco Giusti

X 14. ANDREA SATOLLO




**Comune
di Verona**

Mobilità Traffico

PUA n. 719_RA28 “Ex Opificio Tiberghien”

FASCICOLO 06.02/259/2022

Spett.le

Attuazione Urbanistica, P.E.B.A.

SEDE

OGGETTO: Istanza di PUA n. 719_RA28 denominato “Ex Opificio Tiberghien”, ATO 6, Circoscrizione 7^, sito in via Unità d'Italia, via Tiberghien, corredato dal progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione. Progetto di opera pubblica sportiva a contributo di sostenibilità – campo sportivo via Tiberghien
Soggetti attuatori: Verona 2007 srl, Aspiag srl e Verona Invest srl.
Valutazione integrazioni.

Con riferimento all'oggetto, per quanto di competenza, si osserva quanto segue.

Dall'aggiornamento della relazione di impatto viabilistico emerge una qualche criticità nella rotatoria all'intersezione tra via Unità d'Italia e la nuova strada di progetto per la quale si stima un Livello di Servizio pari a D - in una scala da A, flusso libero, a F, flusso forzato - ovvero comfort basso in quanto al limite della stabilità di deflusso.

Per quanto riguarda la rotatoria all'intersezione tra via Tiberghien e via Cimitero si rileva la riduzione di via Cimitero da due corsie ad un'unica corsia con l'istituzione di un senso unico in uscita: al riguardo si richiedono delucidazioni in merito a tale modifica anche considerando le ricadute sulla circolazione del centro storico minore di San Michele Extra. Si richiede altresì di verificare la distanza di almeno 12 metri dell'accesso del parcheggio nord da detta rotatoria.

Si segnala inoltre che l'uso promiscuo del percorso ciclopedonale, in presenza di un parco commerciale, non sembrerebbe del tutto adeguato in considerazione dell'uso intensivo qui prevedibile (cfr. art. 4, comma 5 del D.M. LL.PP n. 557/1999).

Si raccomanda in ogni caso un costante coordinamento con il progetto dell'Itinerario 11 del Biciplan – il cui PFTE è in corso di approvazione – soprattutto nella confluenza con il percorso ciclopedonale esistente in via Unità d'Italia e nel tratto che si diparte dalla rotatoria di via Tiberghien il quale non troverebbe riscontro con il suddetto Itinerario 11.

Per quanto riguarda la segnaletica stradale si chiede di aggiornare il CME con l'EPU in corso (2024), con l'avvertenza di separare la fornitura e la posa sia dei segnali che dei sostegni: a tal scopo si ribadisce piena disponibilità per quanto occorresse.

Cordiali saluti

Il Dirigente *ad interim*

Ing. Michele FASOLI

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i.)

Mobilità e Traffico

L.ge Galtarossa, 20/b – 37133 Verona

Tel. 045.8079370 – 045.8079350

E-Mail, traffico@comune.verona.it

Casella PEC, mobilita.traffico@pec.comune.verona.it

Codice Fiscale e Partita IVA 00215150236

Codice Univoco Ufficio – **8DU98E**



PUA n. 719_RA28

Istanza IUG 0198256 del 3 maggio 2022 (PG.161485/2022)

Integrata IUG 0220928 del 16 maggio 2022 PG.178437/2022)

FASCICOLO 06.02/ 259/2022

OGGETTO: Conferenza dei servizi del 08/01/2024 (PG 7229) per il procedimento relativo all'approvazione del PUA n.719_RA28, denominato "Ex Opificio Tiberghien", ATO 6 Circostrizione 7^ sito in via Unità d'Italia, Via Tiberghien, corredato del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione e Progetto di opera pubblica sportiva a contributo di sostenibilità - campo sportivo Via Tiberghien. Soggetti Attuatori: Verona 2007 s.r.l., Aspiag Service srl
Seconda seduta convocata con nota prot. SUAP REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0091784/05-02-2025 (PG.51645/2025).

Integrazioni. Parere di competenza

Visti gli elaborati allegati alla nota di convocazione della seconda seduta del 05/02/2025, nonché le successive integrazioni a seguito del perfezionamento del progetto in coerenza con gli esiti della verifica al PGRA aggiornato a dicembre 2025, si valuta di massima positivamente il contenuto della proposta progettuale di PUA agli atti rispetto al primo parere del 29/04/2024 e si esprime pertanto parere **FAVOREVOLE CONDIZIONATO** al perfezionamento di seguito specificato necessario per la definitiva fase di approvazione della soluzione progettuale del PUA e dell'opera pubblica, in coerenza con le indicazioni che l'Amministrazione comunale esprimerà in sede di adozione.

ELABORATI DI PUA

Nota generale: l'Elaborato 06.01.01 DATI costituisce il riferimento per i dati del PUA riportati nella documentazione

Elaborato FASCICOLO 1

01.01.00 Planimetria catastale

in sede di approvazione verificare i dati ed eventuali refusi con quanto aggiornato in Elaborato 06.01.01 DATI aggiornato.

Fascicolo 3_Analisi geologica – Analisi geo-idrogeologica – Tavola 03.03_ Elaborato Analisi di Compatibilità idraulica e tavole grafiche 03.03. da .01 a .12

Nelle conclusioni viene riportato che la quota di intervento dovrà essere superiore a ml. 62,30 s.l.m. per la definitiva approvazione del PUA dovrà essere acquisito il parere dell'Autorità di Bacino in relazione alla VCI aggiornata in fase di stesura, come da nota del professionista incaricato.

Elaborato 06.01.01 DATI

La VS si calcola sul valore maggiore tra la componente privata ST da scheda norma e la medesima derivante da rilievo (reale). Pertanto per la definitiva approvazione: correggere il refuso con il dato della VS mq.19.120 (mq. 38.240,00 *50%); correggere la somma totale della colonna P1+P2 (corretto mq. 21.957,20); inserire il dato della permeabilità riportato in tavola "06.05.00 Permeabilità" e relativa verifica.

Il calcolo dello standard urbanistico documenta l'assolvimento della quantità minima dovuta ai sensi delle NTA del PI art."20-Dotazione minima di servizi" (P2 e Altri servizi) pari a mq. 20.739 (mq. 13.560,10 P2 e mq. 7.178,90 Altri servizi) e, per la dotazione a parcheggio pubblico P2, ai sensi dell'art. "14-Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati" e in applicazione degli usi accessori di cui all'Art"159-Ambiti di trasformazione:disciplina funzionale"; valuta altresì ai sensi della L.R. 50/2012 e del regolamento regionale 1/2013 la dotazione di parcheggio ad uso commerciale (mq. 4.834,50 Park comm.).

Ai fini edilizi individua inoltre la dotazione di parcheggio pertinenziale P1 (mq. 8.397,10).

Per quanto riguarda lo standard quale Altri Servizi, definiti per differenza in minimo mq. 7.178,90, il progetto ne prevede una maggiore quantità mq. 9.761,26 (tabella 6.5 della tavola 06.01.02) destinata a verde e aree pubbliche (piazza) [vedere tavola 06.02.04, tavola 06.04.02 e tabella 6.3 della tavola 06.01.02]; alla quota verde concorre anche la sistemazione del campo da calcio, come da prescrizione 5 della SN per mq. 4207,64.

Comune di Verona

Area Territorio

Direzione Attuazione Urbanistica e PEBA

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

E-Mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC: urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO: PYKR3N



Elaborato “Specifica delle norme tecniche di attuazione NTA” :

l'elaborato richiederà un aggiornamento a seguito della definizione e individuazione dell'opera pubblica che verrà effettuata da parte dell'Amministrazione in sede di adozione del PUA e l'inserimento della specifica modalità per la realizzazione degli interrati a seguito del parere sulla VCI, nonché l'aggiornamento delle NTA con i pareri prescrittivi per le fasi successive.

Elaborato 7.6 “Quadro Economico”

l'elaborato richiederà un aggiornamento a seguito della definizione e individuazione dell'opera pubblica che verrà effettuata da parte dell'Amministrazione in sede di adozione del PUA.

Fascicolo 10 “Bozza schema di convenzione”

l'elaborato richiederà un aggiornamento a seguito della definizione e individuazione dell'opera pubblica che verrà effettuata da parte dell'Amministrazione in sede di adozione del PUA e la specifica modalità per la realizzazione degli interrati a seguito del parere sulla VCI. .

Opera Pubblica a contributo di sostenibilità

A seguito della definizione e individuazione dell'opera pubblica a contributo di sostenibilità che verrà effettuata da parte dell'Amministrazione in sede di adozione del PUA, dovranno essere verificate le tavole del PUA che ne riportano l'ambito; dovrà essere definito l'elaborato dello schema di massima della stessa e la previsione del valore dell'opera tenuto conto del valore dovuto del contributo di sostenibilità.

In quanto opera pubblica soggetta al D. Lgs n. 36/2023, l'approvazione del progetto di fattibilità PFTE e del progetto esecutivo sarà a cura della Direzione competente.

A tal fine si precisa che:

- l'esame della documentazione in atti, restituisce principalmente la soluzione progettuale che ottempera a quanto riportato nella Scheda Norma alla prescrizione 4), ovvero che nell'area comunale prospiciente Via Tiberghien, come opera a contributo di sostenibilità, viene realizzata un'area destinata a “spazi aperti attrezzati per gioco, ricreazione, tempo libero e sport....(emend.99)”;
- a seguito delle richieste da parte della Circoscrizione, il soggetto attuatore ha presentato uno schema alternativo (elaborato 06.06.02-Planivolumetrico soluzione B) che prevede nell'area di proprietà comunale: la manutenzione del campo esistente, la realizzazione di una nuova area verde, di aree per parcheggio pubblico e collegamenti ciclopedonali; oltre alla cessione di un'area in ambito fondiario da cedere per una sala civica.

Si prende atto che ad oggi il Soggetto Attuatore non ha ancora comunicato l'avvenuta nomina del RUP per l'opera pubblica a contributo di sostenibilità.

Verona, 31 marzo 2026

PP/ab

la Dirigente Attuazione Urbanistica e PEBA

Arch. Anna Grazi

(firmato digitalmente ex D.Lgs. 82/2005 ss.mm.ii.)



*Ministero dei beni e delle attività culturali
e del turismo*

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE
DEL VENETO

Verona 2007 s.r.l.
c/o il legale rappresentante:
geom. Nicola PATUZZO
via Vincenti, 3
37128 VERONA
RACCOMANDATA A/R

COS.COMM s.r.l.
c/o il legale rappresentante:
geom. Nicola PATUZZO
via Vincenti, 3
37128 VERONA
RACCOMANDATA A/R

DALLE CARBONARE Spa
c/o il curatore fallimentare:
Sig. Franco CHESANI
viale Rovereto, 53
38122 TRENTO
RACCOMANDATA A/R

Comune
piazza Bra, 1
37121 VERONA
RACCOMANDATA A/R

MBAC-SR-VEN
DIR-UFF
0007472 23/07/2015
CI. 34.07.07/8
Verona

Allegati1.....

Risposta al foglio del

Servizio N.

OGGETTO: VERONA – San Michele Extra – Ex lanificio Tiberghien, sito in via Unità d'Italia 25, catastralmente distinto al foglio 229, particella 329 parte, di proprietà di Verona 2007 s.r.l. di Verona e COS.COMM s.r.l. di Verona -
Dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 e 13 del d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
NOTIFICA del provvedimento.-

E.p.c. Alla Soprintendenza Belle arti e paesaggio per
le province di Verona, Rovigo e Vicenza
VERONA

Si notifica con la presente l'unito provvedimento di annullamento e contestuale dichiarazione dell'interesse culturale.-

Il Presidente
(Eride TERENZONI)

EF/fm
22 luglio 2015





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante “Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante “Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante “Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance”;


VISTO il provvedimento 6 novembre 2014 del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, con il quale si dichiara, ai sensi del combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 13 del citato d.lgs. 42/2004, l'interesse culturale particolarmente importante dell'immobile denominato “*Ex lanificio Tiberghien*”, sito nel comune di Verona, provincia di Verona, località San Michele Extra, via Unità d'Italia 25, catastalmente distinto al foglio 229, particella 329 parte, confinante con le particelle, del foglio catastale 229 (C.T.), 329 rimanente parte – 336 – 350 – 342 – 344, con le vie Unità d'Italia e Tiberghien;

VISTA la comunicazione di avvio del procedimento di annullamento del provvedimento suddetto, inoltrata dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza con nota prot. 2456 del 3 febbraio 2015, pervenuta il 10 febbraio 2015;

VISTE le osservazioni al procedimento presentate dalla società Verona 2007 s.r.l., con nota del 10 aprile 2015;

VISTA l'istruttoria della Soprintendenza belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, inoltrata con nota prot. 10087 del 12 maggio 2015, pervenuta a questa Commissione regionale l'11 giugno 2015, dalla quale risulta che *“il complesso industriale ha subito importanti trasformazioni nel corso dei decenni a partire dal secondo dopoguerra, quali ampliamenti e rifacimenti interni di alcune porzioni dei capannoni e dei fabbricati adiacenti, a causa delle diverse esigenze funzionali della produzione. L'area inoltre è stata oggetto di un importante incendio in data 29 giugno 1972, che ha pesantemente danneggiato vaste porzioni dei capannoni, i quali sono stati ricostruiti negli anni successivi con caratteristiche costruttive moderne. C'è da segnalare inoltre che negli anni sessanta e settanta le costruzioni sono state interessate da interventi edilizi che hanno alterato l'assetto originario, utilizzando elementi prefabbricati in cemento armato e materiali più economici quali l'eternit, interventi che necessitano di una bonifica e di una riqualificazione dei fabbricati”* e che *“le uniche porzioni dei fabbricati che hanno conservato le caratteristiche originali sono i capannoni con tetto a shed collocati sul lato orientale del cortile sviluppati con andamento nord-sud su due quote di livello, esternamente caratterizzati da aperture ad arco o rettangolari al piano terreno scanditi da brevi paraste. Da segnalare la ciminiera in laterizio che reca sulla sommità la data di costruzione (1907). Oltre ai suddetti fabbricati meritevole di tutela monumentale è la*



 1/2

porzione della grande piastra che ospitava la fase produttiva dell'opificio, collocata sull'angolo orientale all'inizio di via Tiberghien";

Con deliberazione assunta nella riunione del 22 giugno 2015, come rilevabile dal pertinente verbale di seduta,

ANNULLA

ai sensi dell'art. 21-*octies* della legge 7 agosto 1990, n. 241, il provvedimento 6 novembre 2014 e, contestualmente,

DICHIARA

che l'immobile denominato EX LANIFICIO TIBERGHIE, sito nel comune di Verona, catastalmente distinto al foglio 229, particella 329 parte, confinante con le particelle, del medesimo foglio catastale, 329 rimanente parte e 336 – via Unità d'Italia e via Tiberghien, come dall'allegata planimetria catastale, presenta interesse culturale particolarmente importante, ai sensi dell'art. 10, comma 3, lettera a), del citato d. lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella relazione storico-artistica allegata e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo. La planimetria catastale e la relazione storico-artistica fanno parte integrante della presente dichiarazione.

Il presente provvedimento sarà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto e sarà trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza, con efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo di cui all'articolo 16 del d.lgs. 42/2004, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto.

Sono, inoltre, ammessi proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 22 giugno 2015

Il Presidente
(Eirde VERENZONI)





Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo
SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

VERONA – SAN MICHELE EXTRA - EX LANIFICIO TIBERGHIE
SITO IN VIA UNITA' D'ITALIA 25

Relazione storico-artistica

Il collocarsi spontaneo ad est di Verona di consistenti complessi produttivi nella fascia esterna alla cerchia urbana, a partire dall'attuale ponte di San Francesco fino a San Michele Extra, trova una giustificazione nel raccordo che tale area, liberata da vincoli e da servitù militari, aveva con la stazione di Porta Vescovo, unico scalo ferroviario per le merci della città. Considerato il primo polo embrionale industriale di Verona per la presenza dei più antichi stabilimenti cittadini (Officine ferroviarie e Officina del gas) si sviluppò soprattutto nei primi anni del secolo XX. La distribuzione territoriale degli impianti sembra rispecchiare quella spartizione di settori, impostata già nel corso dell'Ottocento, che prevedeva la dislocazione delle industrie tessili nei borghi extraurbani – per l'esuberante offerta di manodopera femminile – (ad esempio in San Michele Extra sono da citare oltre al Tiberghien le fabbriche di cordami e di ovatte di cotone), mentre le industrie legate alla metallurgia si stanziavano a ridosso dell'area urbana.

L'industria della lana – in decadenza nel veronese a partire dal XVIII secolo – viene reintrodotta nella città scaligera dai fratelli Louis, Emile e René Tiberghien. Provenienti dalla Francia del nord, da Tourcoing, ove la famiglia nel 1853 aveva fondato un'importante società laniera, essi comparvero a San Michele Extra nel 1905. La scelta del sito non è casuale, ma giustificata dalla vicinanza con la stazione ferroviaria di Porta Vescovo, dalla presenza di abbondanti risorse idriche e dalla possibilità di utilizzare la manodopera in esubero, soprattutto femminile, a basso costo. Nel 1907 – sui terreni acquistati grazie alla mediazione del vescovo, cardinale Bacilieri – viene completato l'insediamento industriale di notevoli dimensioni. Lo stabilimento infatti, realizzato sulla base dei progetti elaborati in Francia, occupava 27.000 metri quadrati.

Già nel 1912 le maestranze operaie assommavano a più di 900 unità. L'opificio effettuava inizialmente esclusivamente la filatura, la tessitura e la tintura della lana pettinata e, solo in piccolissima parte, della lana cardata. Dai primi anni Venti fu aggiunto il reparto pettinatura. L'approvvigionamento della materia prima, in particolare per i *tops* di lana pettinata, avveniva dalla casa madre. Il prodotto finito veniva poi smerciato, oltre che sul mercato veronese, a Milano, Torino, Firenze, Napoli e Roma. Caratteristiche principali del modello organizzativo industriale erano l'accentramento di tutte le fasi di lavorazione in un unico ambito produttivo e la distinzione

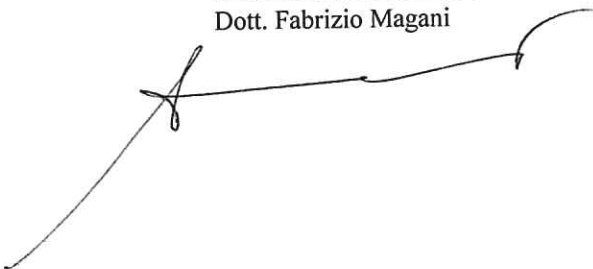
dei quadri tecnici (francesi) da quelli amministrativi (locali). Inoltre l'attenta politica paternalistico-assistenziale attuata dai Tiberghien a favore dei dipendenti, impostata in origine probabilmente dalla necessità di ospitare la manodopera specializzata proveniente dalla madrepatria, spinse gli imprenditori a costruire immediatamente alcune case per i dipendenti. Già tra il 1908 e il 1910 vennero erette all'interno del recinto o nei pressi della fabbrica le case d'abitazione per gli operai, gli impiegati, il capo tintore e il direttore della fabbrica. Alle case d'abitazione si aggiunsero poi il convitto femminile, la colonia estiva a Roverè Veronese per i figli dei dipendenti, la cooperativa di consumo, il circolo ricreativo, la società di mutuo soccorso fra gli operai, facendo del lanificio Tiberghien un esempio innovatore, studiato sui prototipi d'Oltralpe e sulle esperienze di Alessandro Rossi a Schio, unico nel panorama industriale della provincia veronese. La storia di San Michele è strettamente collegata alle vicende del Tiberghien, fulcro anche dello sviluppo urbanistico del paese. L'economia del centro urbano, infatti, ha ruotato intorno alla fabbrica per molti anni, in quanto essa fu fonte di lavoro per la popolazione, agevolata anche dalle provvidenze attuate dagli imprenditori in favore delle maestranze.

Negli anni Settanta l'azienda fu soggetta ad una grave crisi produttiva, accresciuta dalle difficoltà che si manifestarono nei rapporti tra padroni e lavoratori esacerbati questi ultimi dalla decisione, comunicata dall'azienda nel marzo del 1975, del previsto licenziamento di 500 operai. Ciò indusse Antonio Tiberghien a decidere di liquidare immediatamente l'azienda. In realtà alla fine i Tiberghien lasciarono, con decisione sorprendente, la fabbrica, comprensiva di immobili, in mano all'avvocato Renato Gozzi, poi sindaco di Verona, facendo diventare così il problema occupazionale, che il salvataggio del lanificio comportava, un problema politico dell'intera città di Verona. Quasi una sorta di sfida – come precisa la studiosa Nadia Olivieri – lanciata dagli imprenditori verso i sindacati, da essi ritenuti i principali responsabili delle difficoltà aziendali. Nel 1981 la fabbrica ritornò in mani private e venne chiusa definitivamente nel 2004.

Il complesso sorge su un lotto trapezoidale di terreno pianeggiante, parzialmente delimitato da un muro di recinzione. Esso ha subito importanti trasformazioni nel corso dei decenni a partire dal secondo dopoguerra, quali ampliamenti e rifacimenti interni di alcune porzioni dei capannoni e dei fabbricati adiacenti, a causa delle diverse esigenze funzionali della produzione. L'area inoltre è stata oggetto di un importante incendio in data 29 giugno 1972, che ha pesantemente danneggiato vaste porzioni di capannoni i quali sono stati ricostruiti negli anni successivi con caratteristiche costruttive moderne. C'è da segnalare inoltre che negli anni sessanta e settanta le costruzioni sono state interessate da interventi edilizi che hanno alterato l'assetto originario, utilizzando elementi prefabbricati in cemento armato e materiali più economici quali l'eternit, interventi che necessitano di una bonifica e di una riqualificazione dei fabbricati. Le uniche porzioni di fabbricati che hanno conservato le caratteristiche originali sono i capannoni con tetto a shed collocati sul lato orientale del cortile, sviluppati con andamento nord-sud su due quote di livello, esternamente caratterizzati da aperture ad arco o rettangolari al piano terreno scanditi da brevi paraste. Da segnalare la ciminiera in laterizio che reca sulla sommità la data di costruzione (1907). Oltre ai suddetti fabbricati meritevole di tutela monumentale è la porzione della grande piastra che ospitava la fase produttiva dell'opificio, collocata sull'angolo orientale all'inizio di via Tiberghien. Trattasi di una struttura a piano unico caratterizzata dalla tipica copertura a shed, con travi continue in ferro sostenute da colonnine, disposte sull'intera luce.

L'ex lanificio Tiberghien presenta – per le porzioni originarie sopraddescritte – importante interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto costituisce un esempio unico, per l'intera provincia di Verona, di insediamento industriale strutturato secondo una politica imprenditoriale di tipo paternalistico-assistenziale, sull'esempio delle esperienze maturate in Francia nella seconda metà del XVIII secolo. Inoltre i corpi di fabbrica originari – che si sviluppano all'interno dell'ampio recinto e costituiscono una testimonianza di importante interesse storico-urbanistico che connota il paese di San Michele Extra - sono caratterizzati da schemi formali tipici dell'architettura industriale di inizio Novecento, poiché conservano elementi compositivi, come meglio sopraddescritti, che identificano la peculiarità di questo insediamento unico nel contesto dell'architettura industriale del territorio veronese. Gli edifici perimetrati devono essere pertanto considerati quali beni culturali, in quanto presentano un importante interesse sia di carattere storico che architettonico, meritevoli quindi di essere salvaguardati nell'ambito dell'archeologia industriale del patrimonio culturale italiano.

IL SOPRINTENDENTE
Dott. Fabrizio Magani



Il funzionario Storico dell'arte
Dott.ssa Maristella Vecchiato



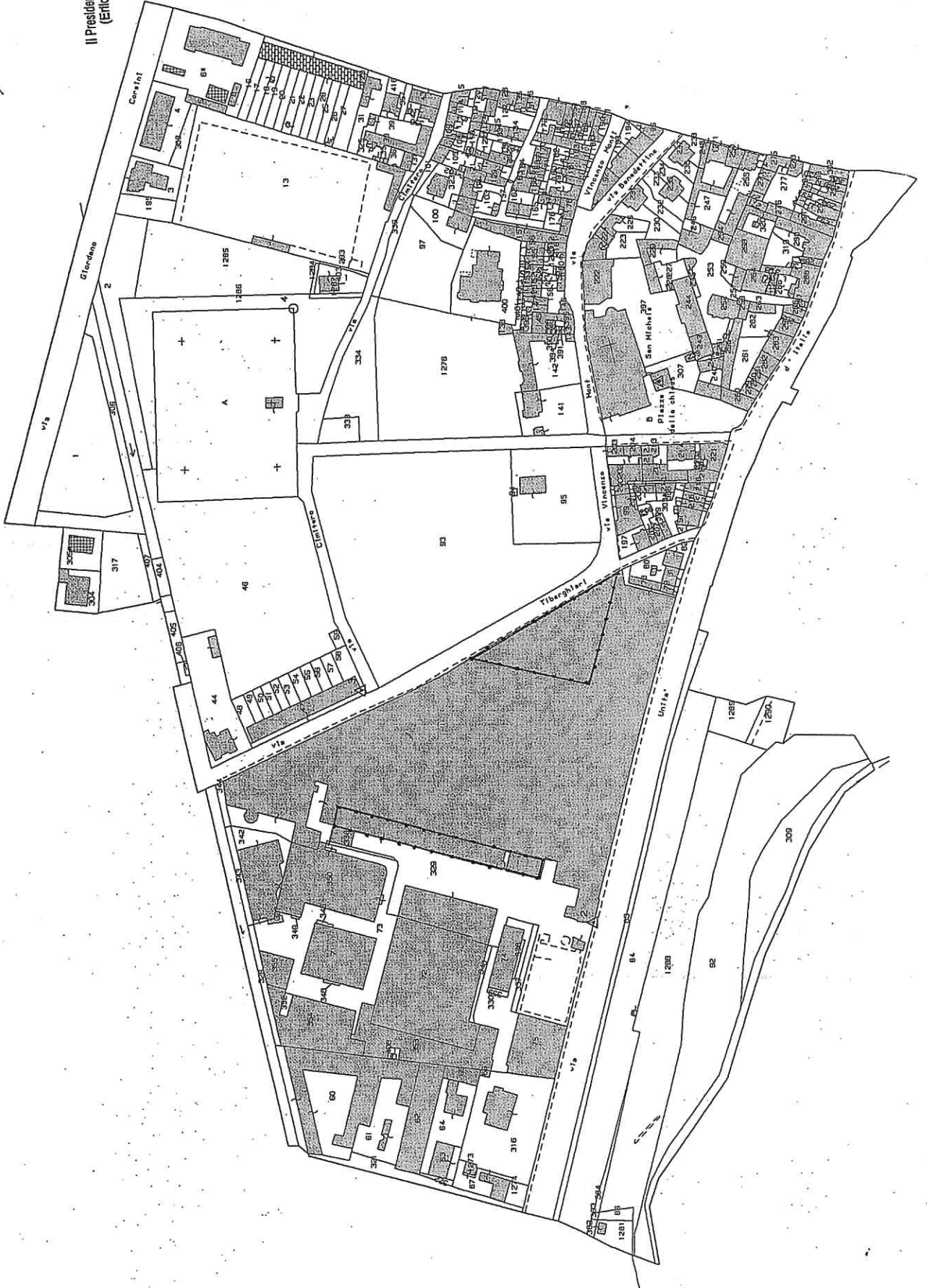
Il Presidente della commissione
(Eride FERENZONI)



IL SOPRINTENDENTE
Gen. FABRIZIO MIGNAN



Il Presidente della commissione
(Eraldo TERENZONI)





*Ministero dei Beni e delle Attività
Culturali e del Turismo*

SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER LE PROVINCE DI VERONA, ROVIGO E VICENZA

RACCOMANDATA A.R.

Verona, 10 AGO, 2015

Verona 2007 s.r.l
in persona dell'amministratore unico e legale
rappresentante
PATUZZO geom. Nicola
Via Vincenti 3
37128 VERONA

Prot. N.	17245	Allegati	Risposta al foglio del	N.
Class.	34.07.0F		Prot. Sbeap del	N.
Fascicolo	VERONA-SAN MICHELE EXTRA	Sottofascicolo	AREA DI RISPETTO EX LANIFICIO TIBERGHIE	
Pos. Mon.	/Pos. Vincolo /			

OGGETTO: VERONA – località San Michele Extra – Area di rispetto del complesso denominato “ex lanificio Tiberghien” individuata alla particella 329 parte del fg. 229 Catasto terreni, corrispondente alla particella 73 sub 1 parte del fg. 229 Catasto fabbricati. Imposizioni di prescrizioni di tutela indiretta di cui all’art. 45 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, recante il “Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137”

Comunicazione di avvio del procedimento prevista dagli artt. 7 e 8 della legge 7 agosto 1990 n. 241 e dall’art. 46 del D.Lgs. n. 42/2004.

Alla Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto
c/o Segretariato regionale del Ministero dei beni e
delle attività culturali e del turismo per il Veneto
Cà Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4314
Calle del Duca
30131 VENEZIA

Al Sindaco del Comune di VERONA
Piazza Bra
37100 VERONA

In applicazione degli artt. 7 e 8 della L. 241/90, dell’art. 46 del D.Lgs. 42/04 e dell’art. 1 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 231 del 18 novembre 2010, recante il regolamento concernente le disposizioni di attuazione degli artt. 2 e 4 della L. 241/90, si formula con la presente proposta di imposizione di prescrizioni di tutela indiretta a carico del bene culturale in oggetto descritto. Nel dare comunicazione con la presente dell’avvio del relativo procedimento, si rende noto quanto segue, ai sensi e per gli effetti delle sopraccitate disposizioni normative.

La proposta di imposizione di prescrizioni di cui sopra è motivata dalla necessità di garantire e difendere le attuali condizioni di visibilità complessiva e di lettura dei caratteri architettonici e stilistici delle porzioni



dell'impianto industriale denominato "ex lanificio Tiberghien" sottoposte a tutela ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. n. 42/2004. Le prescrizioni di tutela indiretta previste dalla presente istruttoria sono pienamente funzionali a contrastare l'inserimento di nuovi volumi, che possano alterare – per le altezze e la tipologia delle coperture – l'unitarietà percettiva dell'intero complesso (anche dall'alto), con l'introduzione e l'applicazione di adeguate misure di protezione dei caratteri distintivi relativi alle porzioni sottoposte a tutela diretta, secondo criteri di congruenza, ragionevolezza e proporzionalità, tenendo salva la stima che il vincolo indiretto costituisce una misura necessaria e inevitabile ai sensi del dettato degli articoli 9 e 117 della Costituzione e della parte seconda del D.Lgs. n. 42/2004. In tale ottica va pertanto salvaguardata l'unitarietà dell'impianto industriale, in modo che – in caso di demolizione dei corpi di fabbrica non originari – i nuovi volumi si inseriscano in maniera congrua e non stridente rispetto alle porzioni tutelate. Sotto tale profilo le relative prescrizioni imposte sulla particella 329 parte del fg. 229 catasto terreni, corrispondente alla particella 73 sub 1 parte del fg. 229 catasto fabbricati, intendono adeguare le altezze attuali dei corpi di fabbrica, nonché la caratteristica tipologica delle strutture a shed per la copertura, dove presente, e garantire che l'inserimento di nuovi volumi sulla via Tiberghien avvenga in modo equilibrato e omogeneo.

L'Ufficio competente all'istruttoria e all'adozione del provvedimento è la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto c/o Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per il Veneto - Cà Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4314 Calle del Duca 30131 VENEZIA (tel. 041/3420101, fax 041 3420122), presieduta dal Segretario regionale del Veneto, che è anche responsabile del procedimento.

Presso detta Commissione regionale e presso la Soprintendenza scrivente è possibile effettuare sia la richiesta di accesso agli atti, sia la presentazione di memorie scritte e documenti entro il termine di 80 (ottanta) giorni dalla notifica della presente.

La presente comunicazione comporta, in via cautelare, la temporanea immodificabilità degli immobili catastalmente distinti in oggetto, limitatamente agli aspetti cui si riferiscono le seguenti prescrizioni:

1) eventuali nuovi volumi, che verranno costruiti all'interno del perimetro dell'area sottoposta a tutela indiretta, non dovranno superare altezze congrue in analogia con quelle attuali e la copertura dovrà essere riproposta in conformità a quella esistente;

2) eventuali interventi da realizzare sui corpi prospettanti la via Tiberghien dovranno comunque garantire la continuità percettiva del fronte, in relazione con la porzione originaria sottoposta a tutela diretta;

3) i progetti delle opere di cui ai precedenti articoli 1 e 2 dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Soprintendenza, cui spetterà accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente dispositivo.

Tali effetti cessano all'esaurimento del termine per la conclusione del procedimento di tutela indiretta previsto dal sopraccitato D.P.C.M. n. 231/2010, stabilito in gg. 120 (centoventi) decorrenti dalla data di ricezione della presente comunicazione.

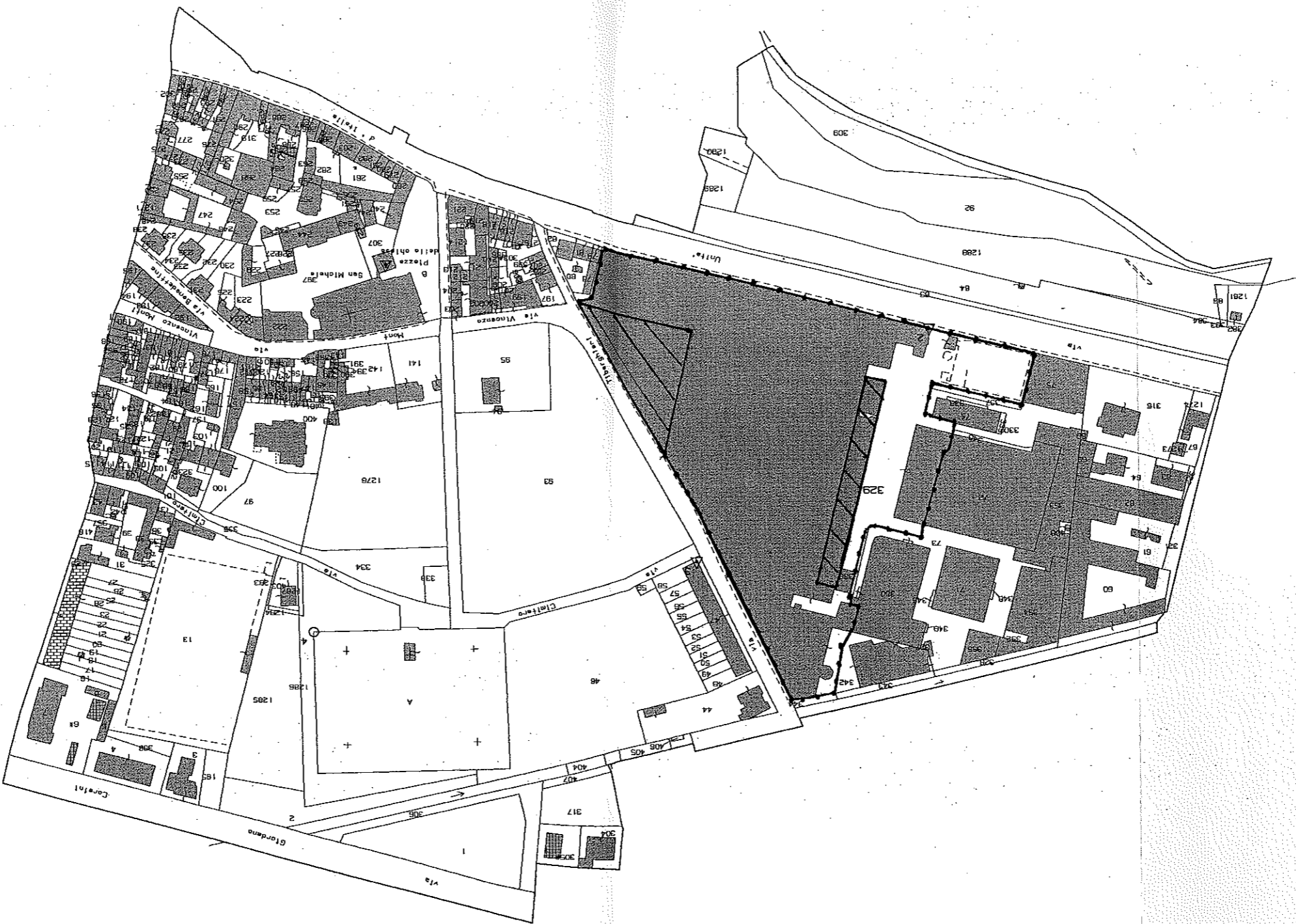
Il Sindaco del Comune di Verona, cui la presente si inoltra per opportuna conoscenza, è invitato a esercitare la necessaria vigilanza affinché non siano intraprese iniziative che possano pregiudicare la salvaguardia del bene in parola e, in particolare, a inibire o sospendere opere o lavori in contrasto con le prescrizioni di cui sopra.

IL SOPRINTENDENTE

Fabrizio Magani

Il Funzionario storico dell'arte
Maristella Vecchiato





▨
 Ex lanificio Tiberghien sottoposto alle disposizioni dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D. Lgs. n. 42/2004 con prov. 22/06/15
 Area sottoposta alle prescrizioni di tutela immobiliare ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. n. 42/2004

Comune: VERONA/B
 Foglio: 229

Scala originale: 1:1000
 Dimensione cornice: 1164.000 x 828.000 metri

3-Ago-2015 10:58
 Prot. n. 765237/2015