

AL COMUNE DI VERONA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE TERRITORIO

via Pallone n° 9

37121 Verona

OGGETTO: proposta di interventi su edifici ricadenti all'interno della corte rurale I002.

Il sottoscritto sig. **GOTTARDI GIANCARLO**, C.F. GTTGCR39T14L781W, nato a [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietario unico della corte rurale
denominata "Montenigo", sita in via delle Rive in Montorio e identificata nel Piano degli Interventi con
codice I/002 e al catasto terreni al foglio 94, m.n. 95

SEGNALA

la suddetta corte come ambito da sottoporre ad interventi mirati di riqualificazione e recupero, in
applicazione del programma di rimodulazione del Piano degli Interventi emesso dal Comune di Verona per
edifici ricadenti all'interno di Corti Rurali di pregio, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 71,
comma 16 delle NO del Piano degli Interventi, ai sensi della Deliberazione della Giunta Comunale n° 198 del
29/04/2016.

Con osservanza

Verona, 27/06/2016

Gottardi Giancarlo



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

L'edificio di proprietà del Sig. Gottardi Giancarlo ha caratteristiche uniche e meritevoli di essere conservate e tale è l'intento della proprietà.

Il pregio è riconosciuto nella stessa documentazione urbanistica: lo stato di inutilizzo ha avuto come conseguenza che per molti anni non è stata operata alcuna manutenzione, sicché ora è urgente intervenire per evitare che il passare del tempo ne provochi la rovina definitiva.

L'impegno finanziario richiesto è, però, insostenibile per la proprietà che è già intervenuta nel recuperare il fondo agricolo.

Proprio per consentire di sostenere finanziariamente l'intervento di recupero era stato proposto e approvato un accordo pubblico/privato che ha portato all'approvazione della scheda n° 443; con essa si prevedeva la realizzazione di nuovi 500 mq. di S.U.L. proprio per consentire la sostenibilità economica del recupero: il ricavato della vendita degli edifici sarebbe stato reimpiegato nel recupero edilizio.

Tuttavia, il PUA presentato in conformità alla scheda 443 è stato respinto.

Gli atti di rigetto sono stati impugnati avanti all'Autorità Giudiziaria; i tempi previsti per la decisione non si prevedono brevi e ciò rischia di portare al completo degrado gli immobili.

La proprietà, quindi, senza rinunciare, per il momento, alle impugnazioni giudiziali, chiede una modifica del regime giuridico degli immobili che formano la corte "1002".

Solo con le modifiche richieste gli immobili possono ottenere una destinazione redditizia che consenta il rientro dell'investimento economico imposto dal loro recupero edilizio.

Pertanto con la presente istanza si chiede di aggiornare la scheda norma della corte "I002" – Corte Montenigo per imprecisioni della stessa e in adeguamento all'incendio doloso accorso ad una porzione del complesso immobiliare nell'agosto 2012, più precisamente:

- Riconoscimento del perimetro reale di Villa Montenigo, uniformandone il grado di protezione A4;
- Modifica del grado di protezione da B1 a B2 del rudere posto a nord di Villa Montenigo, con la possibilità di rilocalizzazione della superficie dello stesso (vedasi foto allegate);
- Modifica del grado di protezione delle tettoie oggetto di incendio doloso in relazione all'identità tipologica delle stesse ed all'attuale situazione reale (vedasi foto allegate) da A5 a B2. Tale soluzione che non prevede la ricostruzione delle stesse nel medesimo sito, garantirebbe la migliore identificazione di Villa Montenigo e dell'edificio a due livelli stalla fienile, anch'esso coinvolto nell'incendio, secondo le indicazioni progettuali del complesso;
- Modifica del perimetro nell'ambito di Corte Montenigo al fine di consentire la rilocalizzazione delle superfici del rudere e del porticato, secondo uno schema tipologico che tenga conto delle principali direttrici caratterizzanti la corte;
- Modifica della destinazione d'uso degli immobili da residenziale in: ristorazione, ricettiva e congressuale, al fine di riutilizzare la stessa, valorizzandone l'identità, il contesto e la localizzazione. Si ricorda infatti che il fondo agricolo su cui insiste è già oggetto di interventi di miglioramento agrario, con recupero e impianto di culture di pregio quali la vite e l'olivo.

L'auspicio della proprietà è che l'accoglimento della presente istanza ed il rilascio dei titoli edilizi consenta, non solo di superare il contenzioso in essere, ma pure di procedere con urgenza al recupero edilizio degli immobili.

Con osservanza.

Gottardi Giancarlo

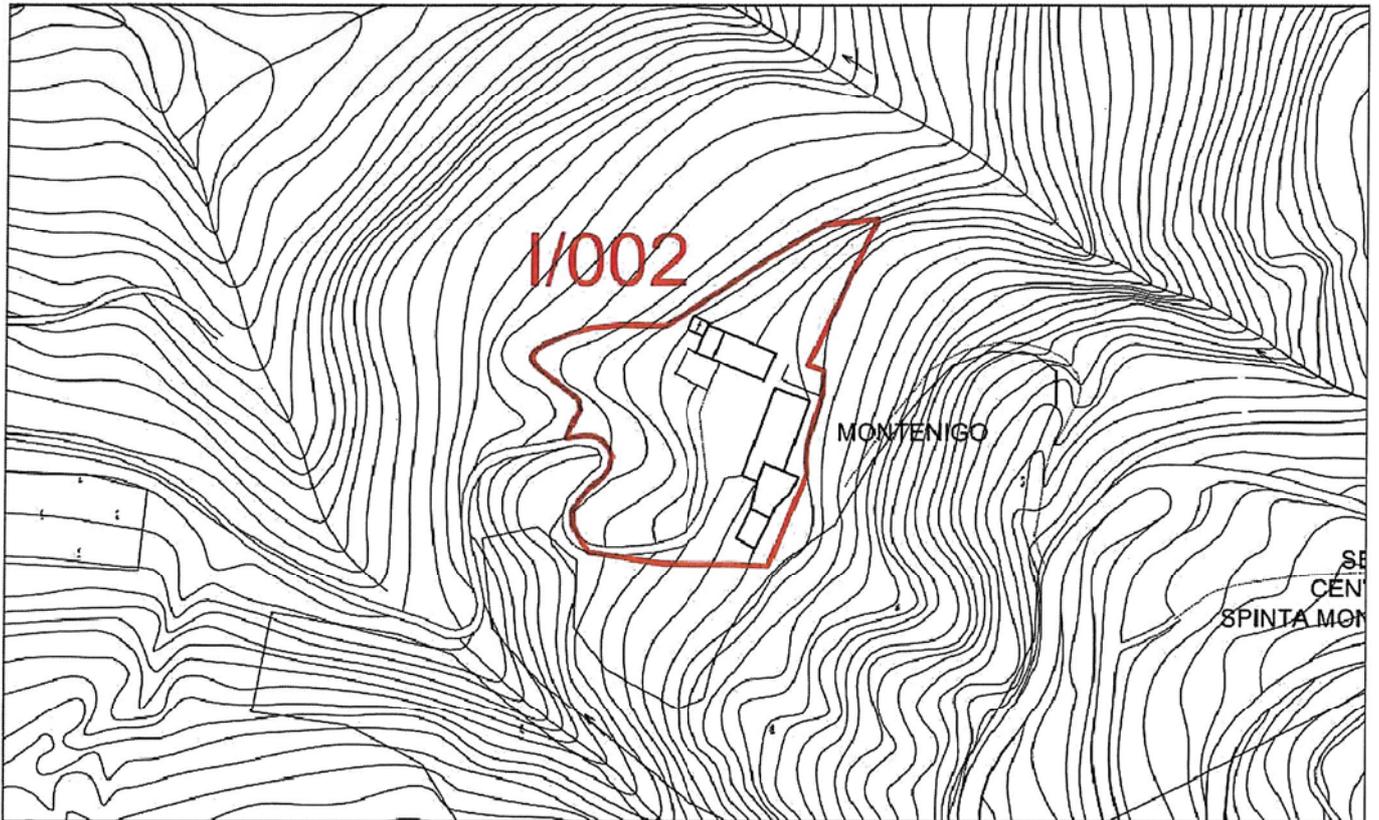
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gottardi Giancarlo', written over a dotted horizontal line.

Verona 27/06/2016

INQUADRAMENTO AREA

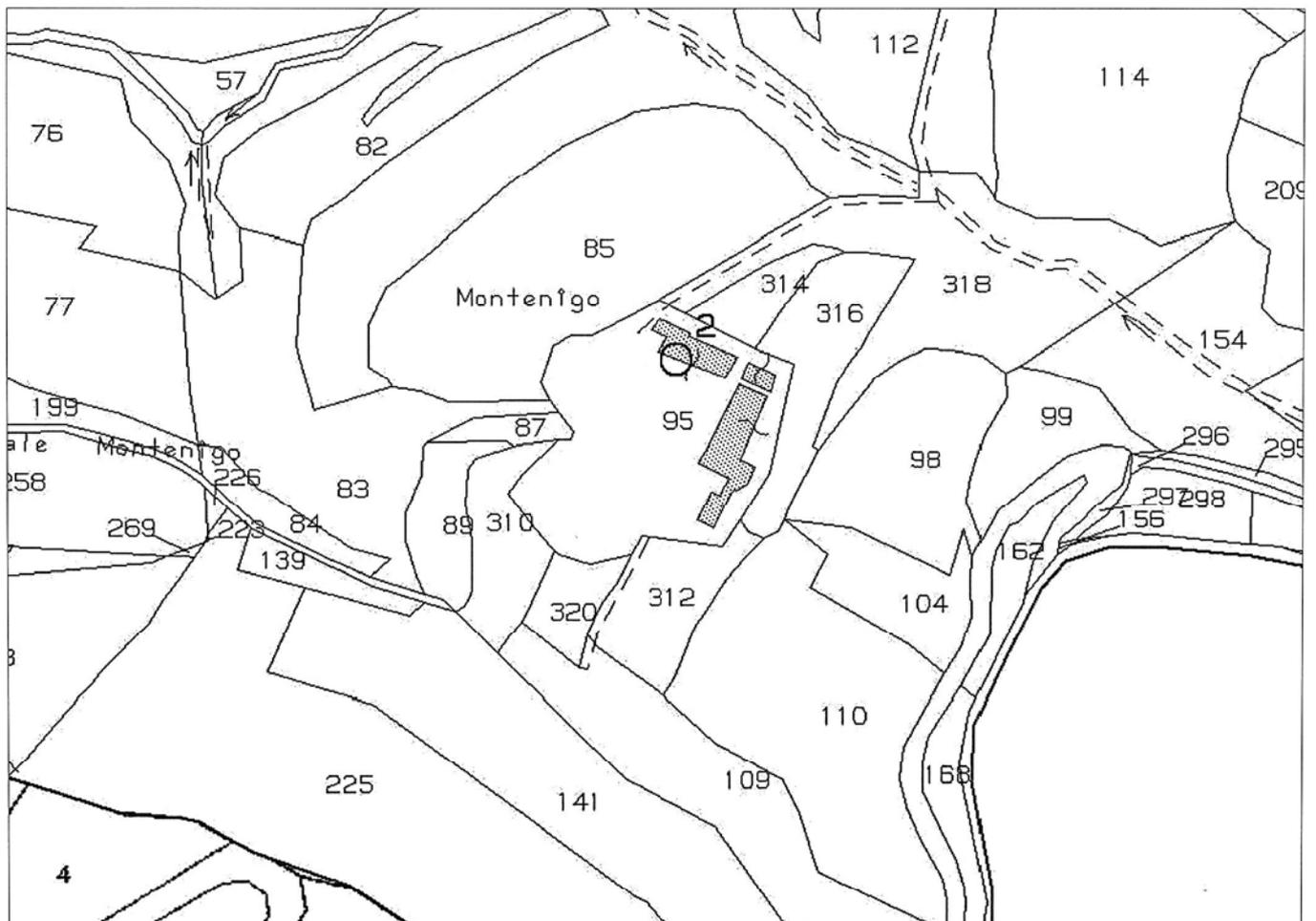
Individuazione della Corte

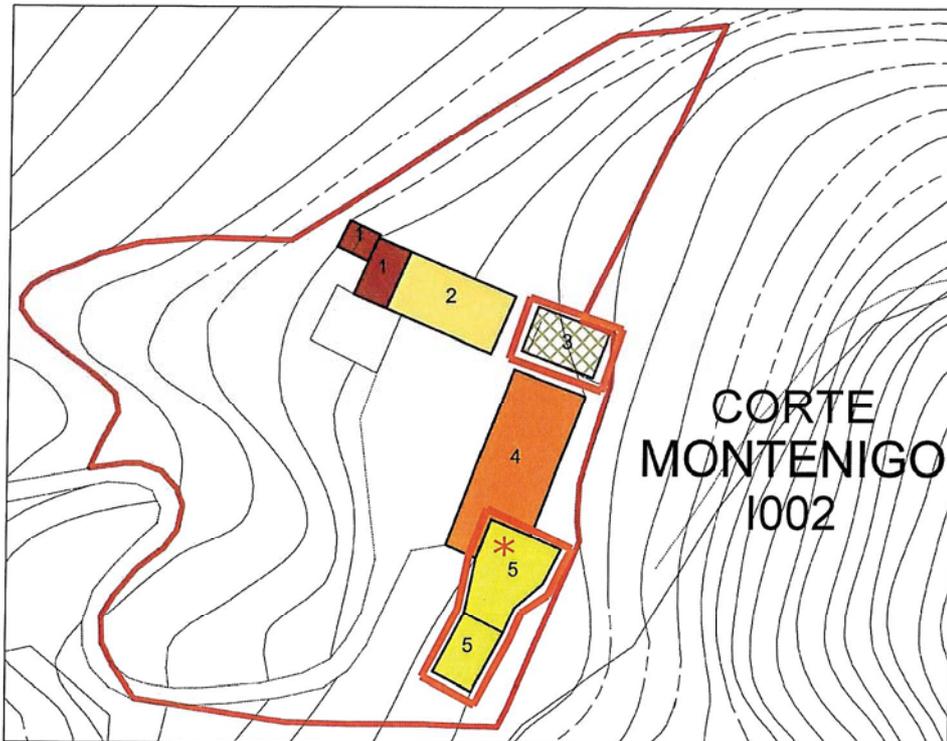
SCALA 1:2.000



Estratto di mappa catastale - fg. 94 _ m.n. 95

SCALA 1:2.000



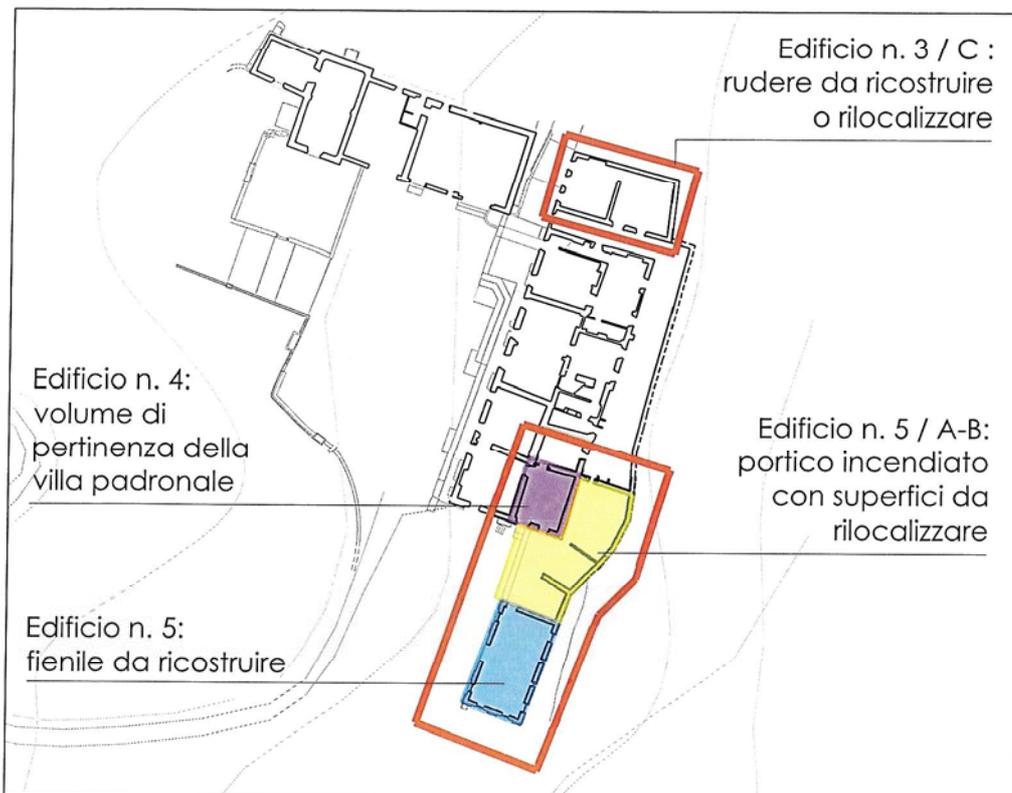


ART. 75 - Categorie A1, A3, A4, A5, B1

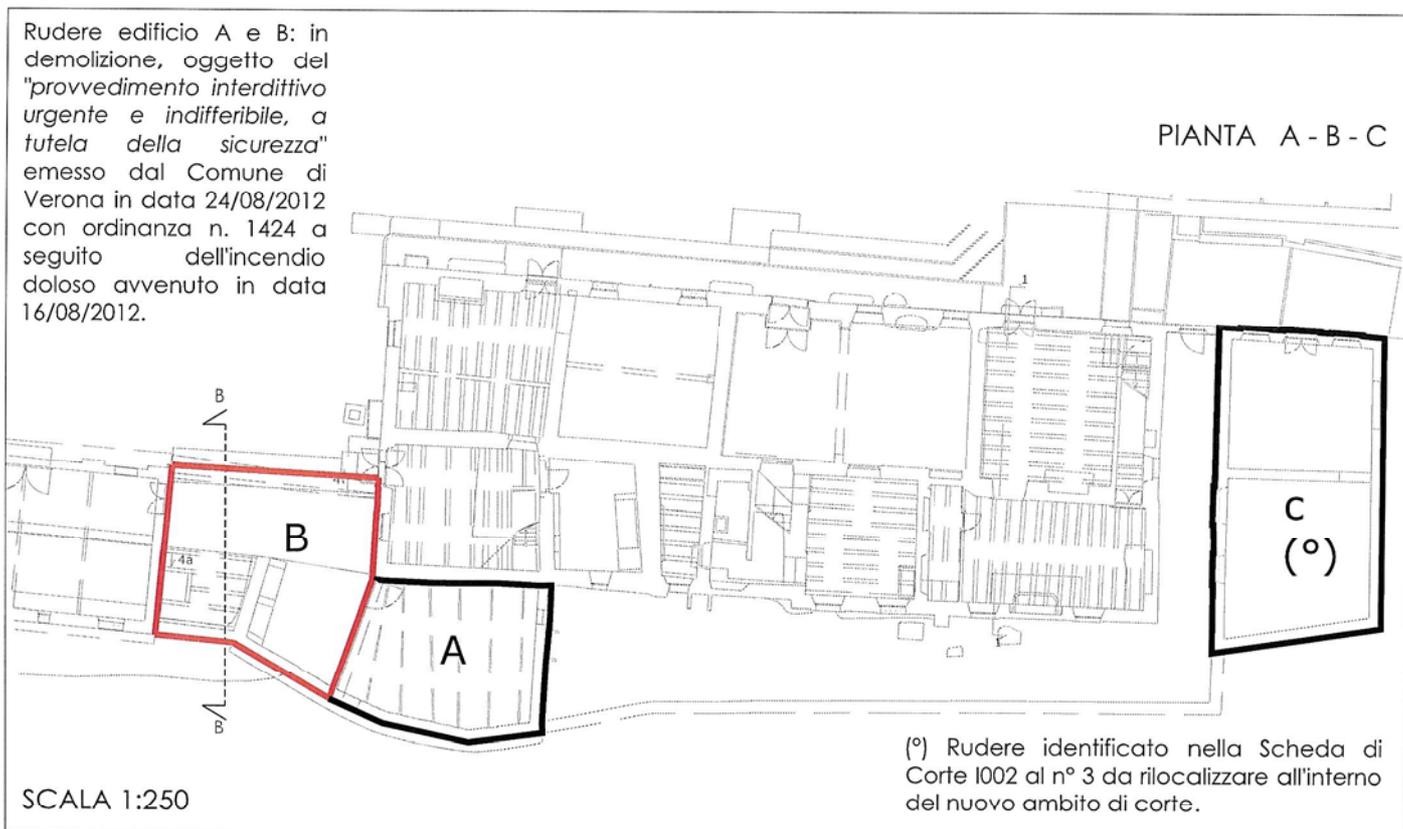
	Categoria A1 (art. 75)	Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.
	Categoria A3 (art. 75)	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.
	Categoria A4 (art. 75)	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.
	Categoria A5 (art. 75)	Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore.
	Categoria B1 (art. 75)	Edifici e/o manufatti privi di valore culturale. Edifici con parti incoerenti con il centro storico.

* La scheda norma indica come pertinenza dell'edificio 5 anche una porzione che risulta in realtà parte dell'edificio 4, come si può facilmente notare osservando le due unità, nonchè le foto allegate. Viene quindi richiesta una correzione della scheda norma per assegnare in maniera corretta all'unità n° 4 la porzione di edificio ora indicata con il n° 5 (*).

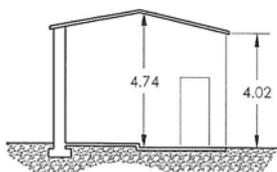
In tal modo l'intera Villa Montenigo (unità 4) ricadrà nella categoria A3 (edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili), anzichè risultare con una porzione all'interno della categoria A5 (Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore).



CONFORMAZIONE ORIGINALE CORTE I002 SC. 1:1500

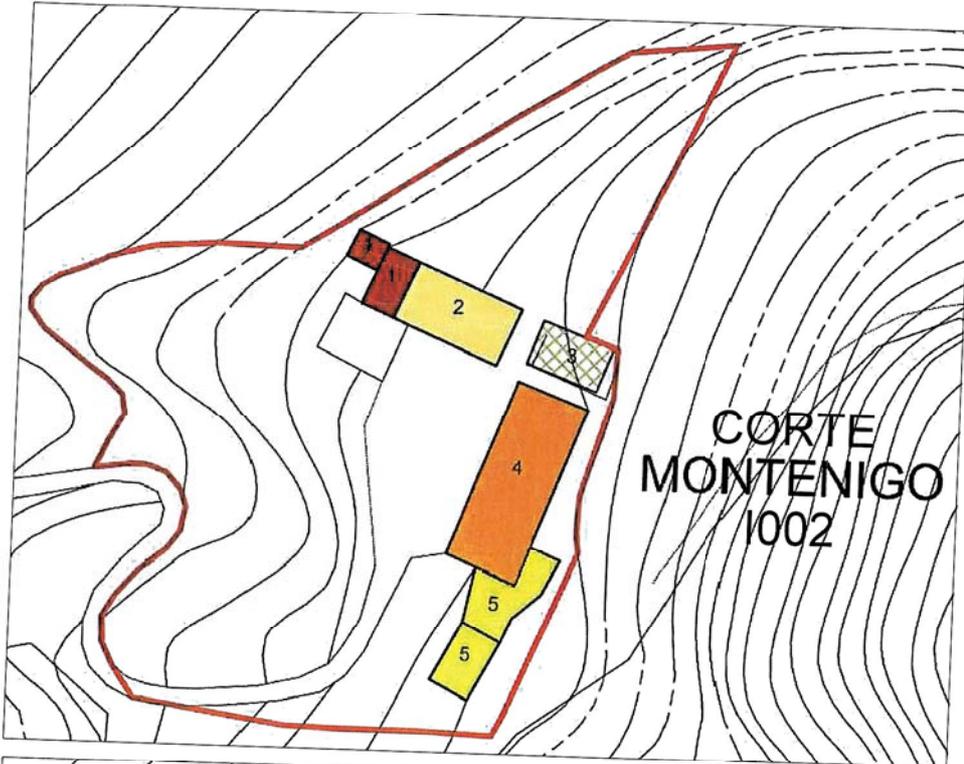


SEZIONE B - B

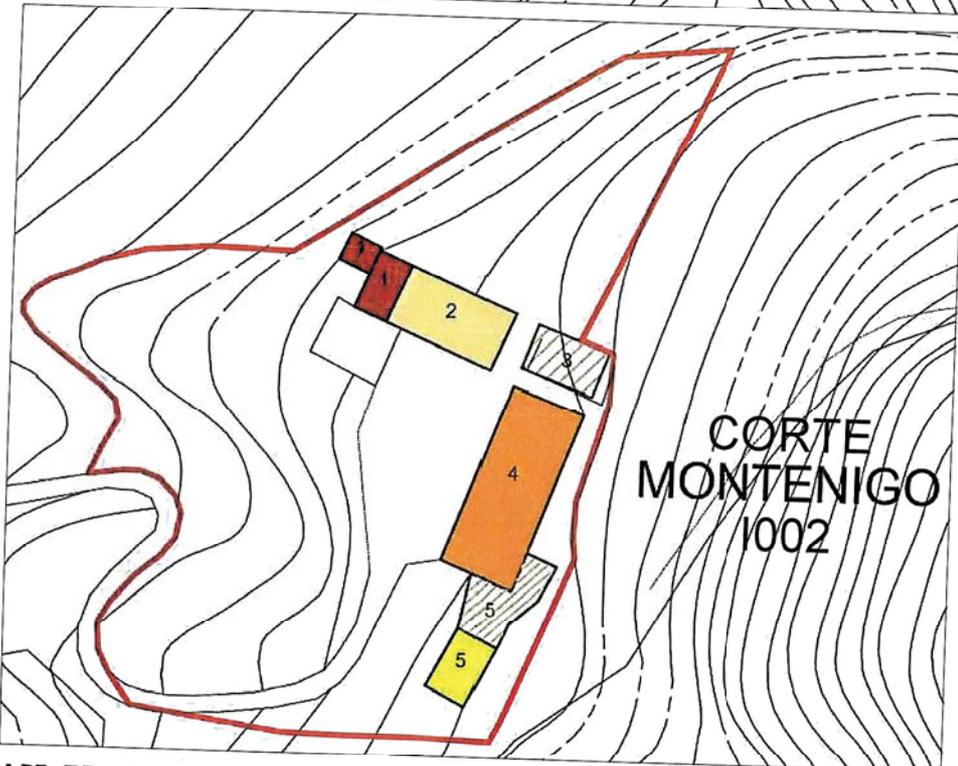


A	mq 36,23	$(3,44+4,59)/2 = m 4,02$	mc 145,64
B	mq 46,86	$(4,02+4,74)/2 = m 4,38$	mc 205,25
C (°)	mq 126,68	$(4,56+6,59)/2 = m 5,58$	mc 353,44
	mq 209,77	TOTALE	mc 704,33

REVISIONE CATEGORIE CORTE



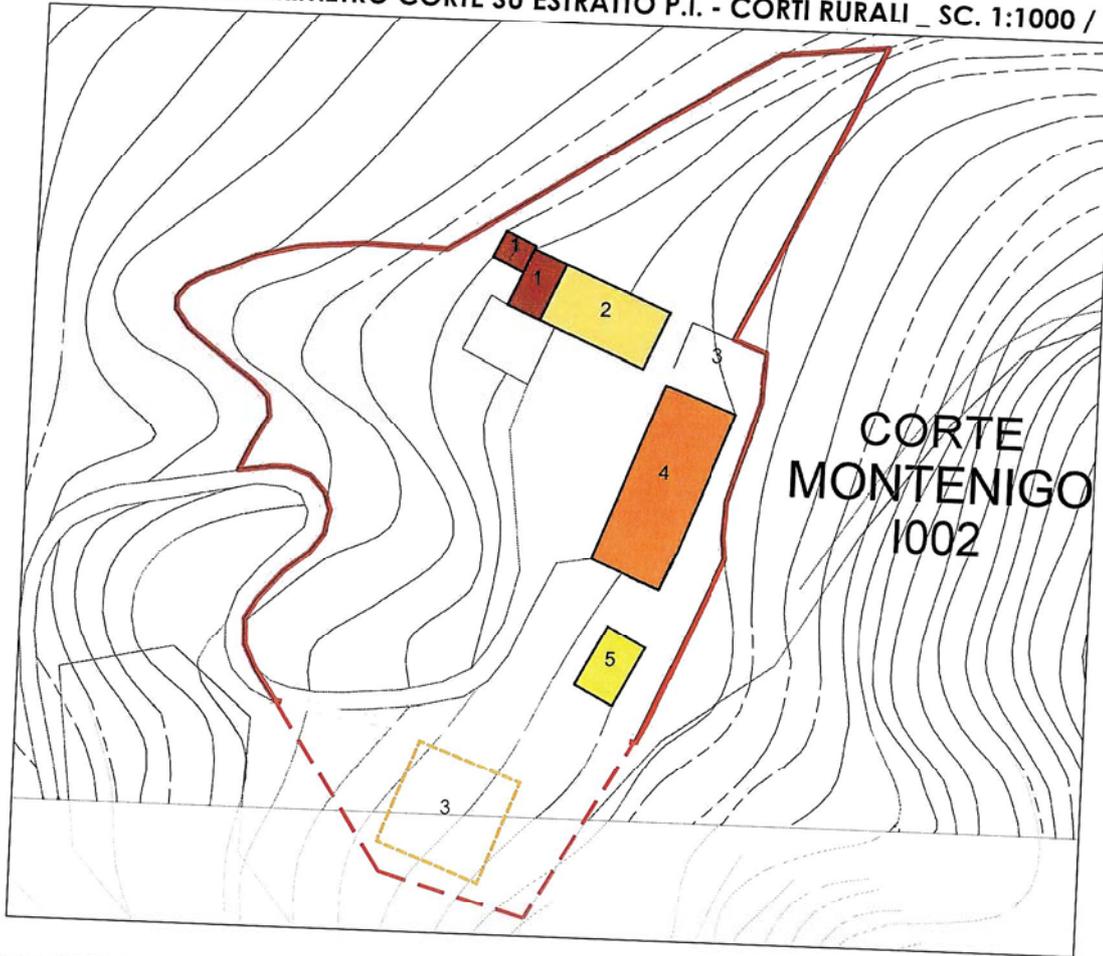
Correzione della conformazione del blocco dell'edificio principale di Villa Montenigo attraverso l'assegnazione della porzione dell'edificio 5 all'unità n° 4.



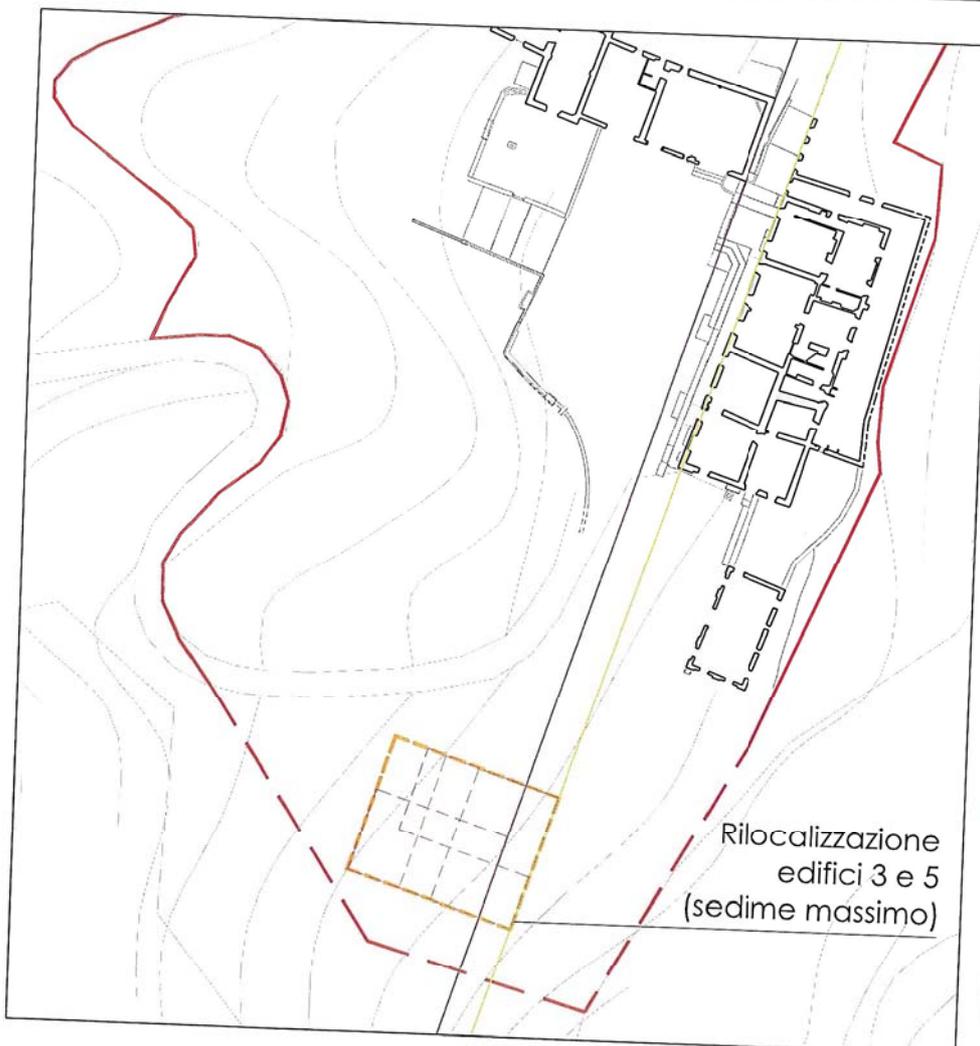
Assegnazione di una nuova categoria agli edifici 3 e 5, con il passaggio dalla categoria B1 e A5 alla categoria B2.

ART. 75 - Categorie A1, A3, A4, A5, B1

	Categoria A1 (art. 75)	Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili.
	Categoria A3 (art. 75)	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti, e assimilabili.
	Categoria A4 (art. 75)	Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili.
	Categoria A5 (art. 75)	Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore.
	Categoria B2 (art. 75)	Edifici in contrasto con il centro storico.



CORTE
MONTENIGO
1002



LEGENDA :

-  ambito originale della corte
-  nuova definizione dell'ambito della corte
-  sedime massimo per la rilocalizzazione degli edifici n. 3 e 5 - ruderi da ricostruire
-  posizione edificio da rilocalizzare - IPOTESI 1 allineamento Villa
-  posizione edificio da rilocalizzare - IPOTESI 2 allineamento Villa
-  posizione edificio da rilocalizzare - IPOTESI 3 allineamento barchessa
-  posizione edificio da rilocalizzare - IPOTESI 4 allineamento barchessa

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

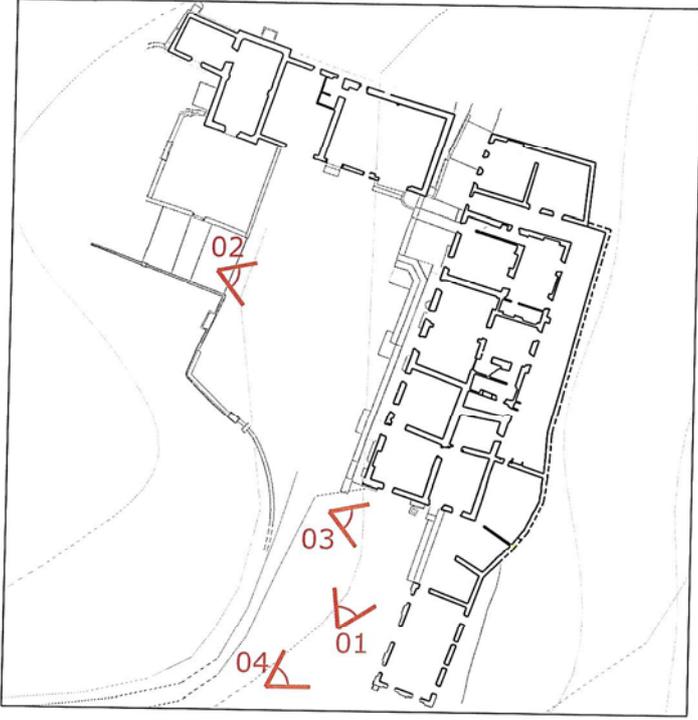


FOTO 01



FOTO 02

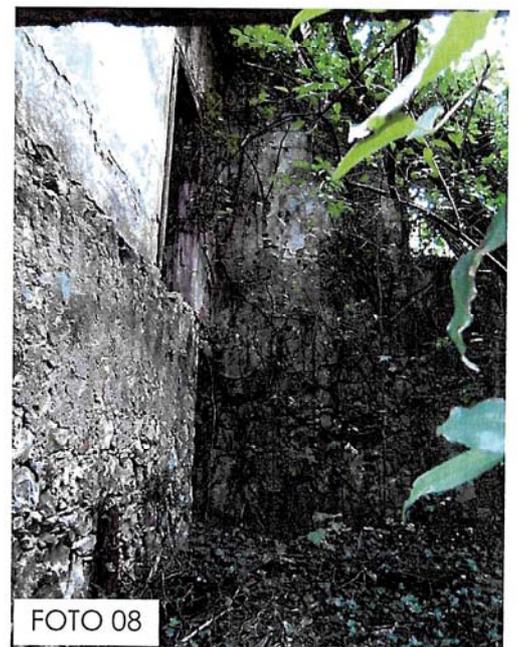
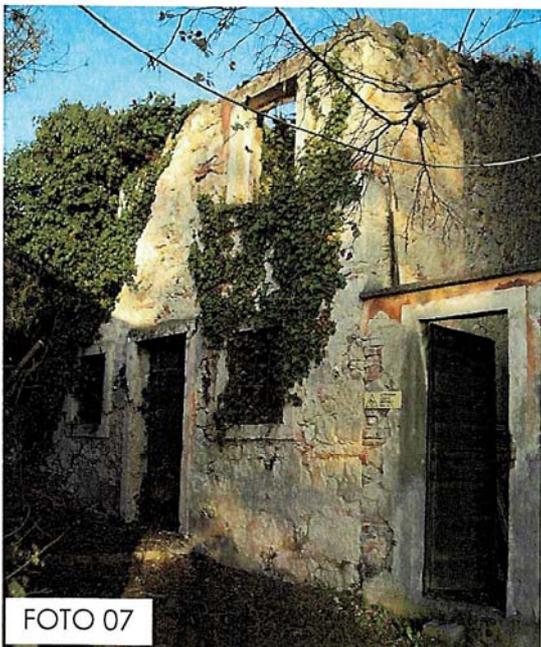
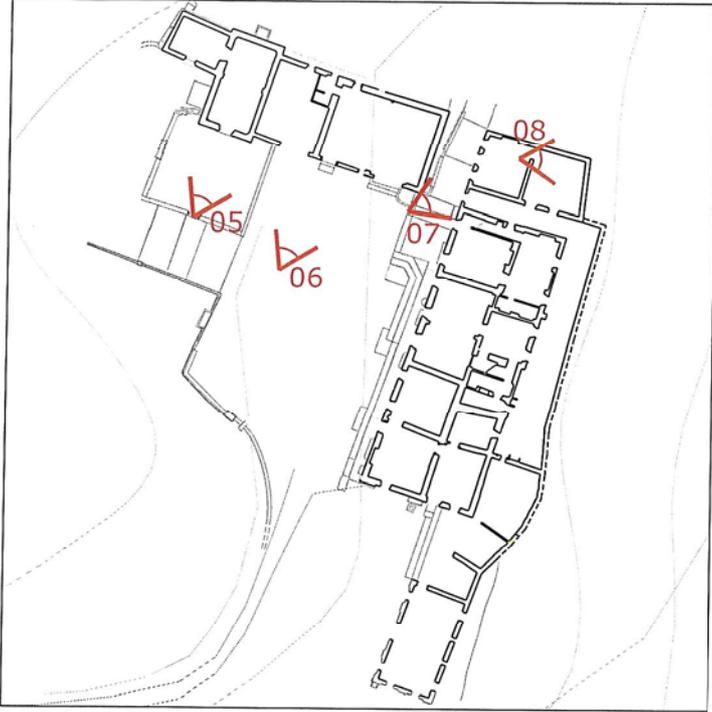


FOTO 03



FOTO 04

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Cognome... [REDACTED]
 Nome... [REDACTED]
 nato il... [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 Cittadinanza... [REDACTED]
 Residenza... [REDACTED]
 Via... [REDACTED]
 Stato civile... [REDACTED]
 Professione... [REDACTED]

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... [REDACTED]
 Capelli... [REDACTED]
 Occhi... [REDACTED]
 Segni particolari... [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Firma del titolare... *Gottardi Giancarlo*
 VERONA il 26/07/2011

IL SINDACO
 d'ordine del Sindaco...
 Chiara Sasso
Chiara Sasso

Spessore della punta del dito indice sinistro	5,15
Spessore della punta del dito indice destro	9,20
Totale	3,42



IP.ZS SpA - OFFICINA CV - ROMA

