



Egr.gi Sig.ri

Sindaco del Comune di Verona

Sig. Flavio Tosi

Assessore all'Urbanistica

Arch. Giancarlo Caleffi

Sede municipale

P.zza Brà 1

Verona

543

Oggetto: **Richiesta variante normativa alla scheda ATO 7 rep. 443.**

I sottoscritti Gottardi Giancarlo, nato [REDACTED], domiciliato a [REDACTED] C.F.: GTTGCR39T14L781W e Montenigo srl, C.F.: 04117780231, in persona del legale rappresentante, Sig. Gottardi Giancarlo

premesso

che gli scriventi hanno presentato la manifestazione di interesse prot. 0268364 del 17/11/2009 con cui chiedevano, a fronte di un riordino paesaggistico ambientale ricomprensivo al suo interno la demolizione di alcuni manufatti di origine sconosciuta e superfetazioni varie con il conseguente recupero agronomico di una vasta area del fondo agricolo, la possibilità di realizzare 500 mq di SUL a destinazione residenziale;

che la manifestazione d'interesse è stata confermata con atto

unilaterale d'obbligo datato 1/8/2011 acquisito al protocollo del Comune di Verona prot. 211269 dell'1/9/2011;

che la medesima manifestazione di interesse è stata accolta dal Comune di Verona giusta delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011;

che l'intervento proposto è stato successivamente recepito nel P.I. pubblicato in data 27/02/2012 e rubricato nel repertorio normativo Sez. 1 progr. 217 rep. N. 443 e disciplinato nella scheda norma 443;

che l'accordo definitivo di pianificazione è stato stipulato in data 12/09/2012 giusto atto notaio Chiddo rep 108.238;

che successivamente le scriventi hanno provveduto, previo assenso comunale alla demolizione dei manufatti sopracitati;

che il PUA presentato conforme alle previsioni edilizie è stato restituito dal Comune di Verona giusta delibera di Giunta n. 240 del 5 agosto 2015 in quanto *"propone la trasposizione di volumi che si è accertato non essere né legittimi né illegittimi, purchè oggetto della scheda norma n. 443"*;

che gli atti comunali relativi alla restituzione del PUA sono stati impugnati sia al Capo dello Stato (ric. N. 2185 del 2015) sia al TAR Veneto (RG 1653/2015) formulando richiesta di risarcimento del danno;

che, se si accede all'interpretazione data dagli uffici comunali, la scheda n. 443 verrebbe a contenere previsioni tra loro del tutto contraddittorie e tali da rendere inattuabili le previsioni;

che la scheda esclude espressamente che l'intervento ricada in una classe perequativa e ciò conferma che la SUL concessa non deriva da alcuna demolizione di edifici;

che la stessa scheda 443 prevede il pagamento del contributo di

sostenibilità (già pagato dalle scrivente) e anche ciò esclude che si tratti di una trasposizione volumetrica "propria";

che sia nelle direttive che nelle prescrizioni della scheda si indica che il volume di cui ai 500 mq di SUL è generato da un recupero ambientale e non è compensativa della demolizione di manufatti;

che gli uffici comunali basano la propria interpretazione, fatta propria dalla Giunta comunale, sulla circostanza che la scheda 443 riporta un asterisco con la legenda "SUL derivante da trasposizioni volumetriche";
che la Giunta Comunale ha restituito il PUA perché, tra l'altro, non sarebbe stata dimostrata la legittimità dei manufatti oggetto di demolizione;

che tale interpretazione è stata aversata avanti ai Giudici Amministrativi sulla base del principio che in sede di pianificazione è consentito al Comune disciplinare anche le aree ove insistano edifici privi di titolo edilizio: *"Se quindi è in generale consentito mutare l'assetto pianificatorio esistente, in entrambi in sensi, rendendo edificabile una zona che non lo era e viceversa, risulta implicitamente consentito anche sanare alcune situazioni pregresse, ammettendo ad esempio l'edificazione in zone in cui essa non era consentita e sulle quali peraltro esistevano edifici abusivi. L'abusività di un edificio può quindi ben essere sanata in sede di pianificazione urbanistica, rientrando anche tale peculiare aspetto nella scelta discrezionale dell'amministrazione. Ciò implica il tener conto della situazione di fatto, ancorché contrastante con quella de jure, il che risulta implicito in caso di abusività.*

Si tratta ovviamente di una sanatoria affatto diversa da quella prevista dalle normative statale e regionale, che si applica in via generale agli

edifici abusivi e solitamente risulta collegata a specifici requisiti e oneri, in quanto una sanatoria avente origine in un piano regolatore risulta frutto di una scelta discrezionale comunale, legata al futuro assetto del territorio e a specifiche e puntuali scelte programmatiche (si veda sul punto Consiglio di Stato, sezione IV, 25 novembre 2003 n. 7775).

Indipendentemente quindi dal fatto che i capannoni in questione fossero abusivi o meno (questione dubbia ma che risulta comunque irrilevante), l'amministrazione può ben decidere di rendere edificabile l'area, nel caso entro limiti ben precisi, in qualche modo procedendo ad una "sanatoria" di quanto esiste già sul territorio.

Non si tratta quindi di consentire una sanatoria non prevista dalla legge, quanto di ammettere che tra le scelte dell'amministrazione comunale in sede di pianificazione urbanistica possa rientrare anche quella di rendere legittima l'edificazione dove prima non lo fosse, implicitamente ma indirettamente sanando una situazione di fatto esistente. Altrimenti opinando, una pregressa situazione di abusività impedirebbe la libera scelta pianificatoria comunale, con un vincolo che non trova alcun riscontro nella normativa esistente o nella logica. Il Comune deve tener conto della situazione di fatto esistente, ma non ne può rimanere vincolato per il futuro, in nessun senso" (TAR Veneto II 06-04-2006, n. 881);

che quindi appare chiaro che la scheda 443 attribuisce i 500 mq di SUL a fronte del riordino ambientale in essa prevista e non come trasposizione pura di volumetrie;

che il chiarimento normativo consentirebbe di risolvere il contenzioso evitando la causazione di un ingente danno economico nonché di mantenere il pagamento del contributo di sostenibilità altrimenti privo

di qualsiasi causa giuridica e fattuale.

Tutto ciò premesso

si chiede che codesto Consiglio Comunale voglia chiarire anche interpretando ed eventualmente emendando la scheda 443:

- a) Eliminando l'asterico "SUL derivante da trasposizioni volumetriche"
- b) Specificando che la SUL è riconosciuta in virtù del recupero paesaggistico ambientale derivante dalla demolizione degli edifici indicati nella manifestazione d'interesse indipendentemente dalla loro legittimità

Si confida nell'accoglimento della presente richiesta di variante/osservazione.

Verona li 16/12/2015

Giancarlo Gottardi



Montenigo srl



Ris: Gottardi Giancarlo - richiesta di variante scheda norma 443 - PG 369451/2015

Da : Mauro Grison <mauro.grison@comune.verona.it> gio, 28 lug 2016, 09:35
Oggetto : Ris: Gottardi Giancarlo - richiesta di variante scheda norma 443 - PG 369451/2015  1 allegato
A : Sonia Braggio <sonia.braggio@comune.verona.it>
Cc : Silvana Seddio <silvana_seddio@comune.verona.it>, Ernesto Caneva <ernesto.caneva@comune.verona.it>, Giovanna Residori <giovanna.residori@comune.verona.it>

Controlla che fine ha fatto la richiesta e che venga inserita nel gruppo in lavorazione. Grazie

Inviato dal mio dispositivo Huawei

----- Messaggio originale -----

Oggetto: Gottardi Giancarlo - richiesta di variante scheda norma 443 - PG 369451/2015

Da: Giovanna Residori

A: mauro grison

CC: Silvana Seddio ,Ernesto Caneva

Per quanto di competenza, invio la scansione della richiesta fatta pervenire dal Sig. Gottardi Giancarlo a questo Assessorato e che, da un controllo fatto con Ernesto, non risulta pervenuta anche alla vostra Direzione.

Giovanna Residori

Comune di Verona

Segreteria Assessorato alla Pianificazione Urbanistica

Edilizia Privata, Edilizia Economica Popolare

Piazza Bra, 1 - 37121 Verona

tel. 045 8077628 - fax 045 8077431

 **Rich_variante_PG_369451_2015.pdf**
2 MB
