

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA ESCUZIONI IMMOBILIARI

Concordato pieno liquidatorio omologato

Giudice Delegato: Dottoressa CRISTIANA BOTTAZZI

Liquidatore Giudiziale: Dottor CLAUDIO PIGARELLI Commissario:

Avvocato PAOLO SIMEONI

premesso

- che il sottoscritto geometra LUISA BAGOLIN, residente in San Bonifacio, Contrada Tombole n. 163/a, con studio in Soave, Via Roma n. 52/F, iscritto al Collegio dei Geometri di Verona e Provincia al n. 2034 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva incaricato in data 07.03.2018 al fine di procedere alla definizione delle pratiche edilizie in essere presso il Comune di Verona, relative ai beni in proprietà alla *****in Verona Via Dominutti n. 20;
- che sono stati effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Area Tecnica del Comune di Verona nelle persone dell'architetto Federico Mainenti, del geometra Aldo Alloni e del responsabile direzione attività edilizia SUAP - SUEP geometra Giampaolo Zambaldo;

tutto ciò premesso

si riassumono brevemente le prestazioni svolte per conto della procedura.

SITUAZIONE DEI BENI AL 07.03.2018

Le unità immobiliari intestate a *****di cui alla presente relazione risultano catastalmente individuate come di seguito:

CATASTO DEI FABBRICATI - COMUNE DI VERONA

Fg	Mp	Sub	Cat	Cl	Consistenza Superficie catastale	RC €	Intestatari	Quota
267	8	210	A10	1	5,5 vani 162 MQ	2428,64	*****	1/1
267	8	211	A10	1	4 vani	1766,28	*****	1/1
267	8	212	C02	3	103 mq 123 mq	324,49	*****	1/1

Studio Tecnico Peritale - Valutatore Immobiliare Certificato

Via Roma n. 52f 37038 SOAVE VR

Tel. 348 0032190 Fax 045 8130104 luisabagolin@gmail.com

studioperitalebagolin@pec.diesseweb.it

I subalterni 210 e 211 individuano due unità a piani secondo e terzo, con destinazione artigianale alla data del 07.03.2018 mentre il subalterno 212 individua un magazzino a piano primo sotterraneo (ora con identificativi diversi di cui si spiegherà successivamente).

INTERVENTI PREGRESSI e IN CORSO

Il complesso ove inserite le unità immobiliari è stato edificato e reso agibile con:

- C.E. 986/88
- Variante 2411/88/01
- Variante 3033/93/01
- Variante 7796(96/01
- DIA 64886/96
- Certificato di agibilità 15.01.1998

L'area di inserimento, originariamente definita ZONA 18 dagli strumenti urbanistici dell'epoca, consentiva la destinazione a direzionale puro solo in modestissima percentuale.

Difatti, anche nella cosiddetta ZAI storica, molte unità, nel corso degli anni, utilizzate e con finiture a direzionale, scontavano la regolare destinazione artigianale a fronte di un utilizzo a direzionale, stante la impossibilità di procedere a regolare cambio di destinazione d'uso.

Il cambio d'uso di fatto, messo in atto senza passare attraverso le previste modalità, ha portato molte proprietà a decidere di sanare ai sensi della L. 326/2003 e L.R.V. 21/2004 quanto abusivamente trasformato.

Quindi, ai fini della sanatoria, la *****ha depositato le istanze di seguito individuate:

- istanza n. 06.03.01/1990 in data 09.12.2004 (cambio d'uso da artigianale a direzionale - sub. 210)
- istanza n. 06.03.01/1989 in data 09.12.2004 (cambio d'uso da artigianale a direzionale - sub. 211)
- istanza n. 06.03.01/1988 in data 09.12.2004 (cambio d'uso da autorimessa a magazzino direzionale - sub. 212)
- istanza n. 06.03.01/1987 in data 09.12.2004 (cambio d'uso da corsia di manovra a magazzino direzionale a cielo aperto - sub. 212)
-

La presenza del vincolo ambientale, le immediate vicinanze del fiume Adige ed altro, hanno portato al diniego delle istanze secondo i seguenti profili:

1. Contrasto con art. 3 comma 3 lett. A) della L.R. 5.11.2004 n. 21 che, nelle zone soggette a vincolo ambientale, ammette mutamenti di destinazione d'uso esclusivamente residenziale. Per il Comune di Verona l'immobile si colloca in zona vincolata ai sensi L. 431/1985 sostituita dall'art. 142 D.LGS. 42/2004 (all'interno della fascia di mt 150 dall'argine del fiume Adige)
2. Contrasto con l'art. 32 comma 27 lett. D) della L. 326/2003 la quale prevede, per le zone soggette a vincolo ambientale, l'ammissione della regolarizzazione speciale degli abusi edilizi soltanto se gli interventi eseguiti siano compatibili con le norme urbanistiche e con le prescrizioni degli strumenti urbanistici. I mutamenti messi in atto dalla società proprietaria dei beni sarebbero stati, secondo il comune, incompatibili con la ZTO 18 del PRG Vigente all'epoca del diniego (zona ove collocato l'immobile) la quale prevedeva l'insediamento esclusivo di immobili con destinazione industriale.

DEFINIZIONE

I colloqui intercorsi con il comune di Verona ha consentito di individuare il percorso per il definitivo cambio di destinazione d'uso a direzionale delle unità subb. 210-211 ed il ritorno alla destinazione autorimessa del sub. 212 (ora subb. 241-242 con area di manovra comune sub. 242) con variazione catastale n. VR0101872 del 04.07.2018.

A seguito di una prima predisposizione dettata da errate valutazioni da parte dell'Area Tecnica del Comune con l'invio, anche, di una prima CILA poi archiviata, sono stati definiti correttamente i passaggi e le modalità di definizione.

Le tappe vengono di seguito descritte:

- 01 agosto 2018 protocollo 24475- trasmissione a mezzo SUAP di CILA - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata - per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a direzionale (nell'elaborato grafico UT3.2 produttivo - UT3.1 uffici e studi professionali)
- 02 ottobre 2018 protocollo 310867 - trasmissione istanza di archiviazione della domanda di rimborso oneri versati con la pratica di condono edilizio in precedenza citata (in tale modo è stato possibile recuperare quanto già versato per il cambio di destinazione d'uso in sanatoria nel 2004 - a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione scomputando tale importo dal totale determinato nel 2018)
- 26.10.2018 - comunicazione del comune di Verona in ordine alla quantificazione del contributo di costruzione (previo scomputo di quanto versato con i condoni in precedenza citati) per un importo complessivo pari ad Euro 1087,77 oltre ad Euro 1000,00 per sanzione amministrativa ai sensi art. 6-bis comma 5 DPR 380/2001
- 07.11.2018 - trasmissione a mezzo SUAP della ricevuta dell'avvenuto versamento degli importi conteggiati.

La pratica edilizia risulta quindi definita e la destinazione d'uso a direzionale (UT3.1 - Uffici e studi professionali).

A disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Verona, 12 novembre 2018.

Il tecnico incaricato

Luisa Bagolin

