



**MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO**  
**SOPRINTENDENZA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI**  
**VERONA, ROVIGO e VICENZA**

**NOGAROLE ROCCA (VR) – AREA DI RISPETTO DEL COMPLESSO**  
**DENOMINATO “LA ROCCA”**  
*Relazione tecnico-scientifica*

Con provvedimento 27 febbraio 1969 (trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Verona in data 21 giugno 1969 al n. 11580 R.G. e vol. n. 4461 n. 8716 R.P.) è stato dichiarato l'importante interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 1 della legge n. 1089 del 1 giugno 1939 rivestito dall'immobile denominato “La Rocca”, sito in provincia di Verona, comune di Nogarole Rocca, segnato in catasto ai mappali 30-31 del fg. V sezione A. Con provvedimento 1 marzo 1969 (trascritto in data 21 giugno 1969 al n. 11584 R.G. e vol. n. 4461 n. 8720 R.P.) i terreni circostanti, segnati in catasto ai mappali 6-7-13-15-16-14-18-19-20-21-22-23-24-34-35-41 del fg. V sezione A, sono stati sottoposti ai sensi dell'art. 21 della citata legge alle seguenti prescrizioni: “1) Indice di fabbricabilità = 0,03 mc/mq. 2) Lotto minimo=20.000 mq. 3) Altezza massima in gronda nel punto più basso del terreno ml 4,50”. Con provvedimento 1 marzo 1969 (trascritto in data 21 giugno 1969 al n. 11581 R.G. e vol. 4461 n. 8717 R.P.) l'area antistante la Rocca, segnata in catasto ai mappali 17-25-26-27-28-36-37-29 del fg. V sezione A, è stata sottoposta ai sensi dell'art. 21 della citata legge alla seguente prescrizione: “L'area sopra citata non potrà essere utilizzata in modo diverso dall'attuale”. I provvedimenti vennero notificati per il tramite del Comune di Nogarole Rocca e trascritti in capo alla proprietaria dei suddetti mappali, Maria Barbieri, la quale alla morte, avvenuta in data 7 giugno 1973, lasciò i propri beni, per successione testamentaria del notaio Gianfranco Tomezzoli del 25 luglio 1973 rep. n. 12898, all'Amministrazione provinciale di Verona; nell'atto testamentario e nel successivo atto notarile di trasferimento della proprietà non si faceva però menzione alcuna dei vincoli gravanti sulla proprietà oggetto di successione, riportando l'esplicita dicitura “area libera da vincoli”.

Nel 1975 il Comune di Nogarole Rocca predisponendo il nuovo piano di fabbricazione che prevedeva una zona di espansione residenziale anche sull'area gravata da vincolo indiretto. Il piano, approvato dal Consiglio comunale, veniva inviato alla Commissione tecnica regionale per le valutazioni di legge, ottenendo l'approvazione definitiva da parte della Regione Veneto con visto n. 2646 del 14 giugno 1976. Nessun organo istituzionale si accorgeva che non veniva fatta menzione del vincolo, e lo strumento urbanistico, ottenute tutte le approvazioni di legge, veniva trasmesso al Comune di Nogarole Rocca per la sua attuazione. A piano di fabbricazione approvato, l'Amministrazione comunale si attivava per renderlo operativo. Con deliberazione del Consiglio comunale del 30 dicembre 1977, l'Amministrazione approvava su una porzione di area posta ad est della Rocca, edificabile ai sensi del PDF ma soggetta anche a prescrizioni di tutela indiretta, un piano per l'edilizia economica popolare ai sensi della legge 162/1962. Il P.E.E.P., espletato l'intero iter burocratico, otteneva le varie approvazioni di legge e veniva ratificato in via definitiva dalla Giunta regionale del Veneto in data 3 agosto 1978. A seguito di detta approvazione il Comune di Nogarole Rocca, con atto del notaio Gianfranco Tomezzoli n. 30626 del 29 dicembre 1981,

acquistava dall'Amministrazione provinciale di Verona il terreno edificabile in oggetto, pari a circa mq 24668, distinto in catasto al fg. 8 mappale 21/H per dare attuazione al piano approvato. Anche nell'atto di compravendita non venne riportata la specifica del vincolo sopracitato. Successivamente l'Amministrazione comunale provvedeva all'urbanizzazione del terreno e all'assegnazione dei lotti ai richiedenti aventi titolo, che hanno poi realizzato le proprie abitazioni conformemente alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 5 luglio 1987 da parte di un funzionario della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici di Verona veniva rilevata la costruzione di numerosi immobili sull'area in questione, in assenza della necessaria autorizzazione della competente Soprintendenza. In particolare sull'area insisteva un intero quartiere residenziale (villette singole, case a schiera, condomini) per una superficie coperta di mq 4430 e un volume di mc 26535 per un totale di 53 unità abitative; un allevamento agricolo per una superficie coperta di mq 2560 e un volume di mc 12800; una palestra comunale per una superficie coperta di mq 500 e un volume di mc 4500.

La Soprintendenza competente avviò nel 1987 le procedure sanzionatorie previste dall'art. 59 della legge n. 1089/1939, segnalando inoltre il fatto alla competente Procura della Repubblica.

Il superiore Ministero, in seguito ad una fitta corrispondenza intercorsa con la Soprintendenza, inoltrò nel 2001 il parere del Comitato di settore per i beni ambientali e architettonici, il quale, contrario alla revisione del vincolo indiretto sollecitata dal Comune di Nogarole Rocca, aveva ritenuto la demolizione dei fabbricati, non autorizzati dalla competente Soprintendenza, improponibile; il Ministero pertanto chiese – ai fini di definire la sanzione pecuniaria – di far “valutare dall'UTE il valore delle porzioni di immobile eccedenti dai parametri edificatori fissati dal D.M. 1 marzo 1969”. La Soprintendenza sollecitò l'UTE di Verona di chiarire e aggiornare una stima dal medesimo effettuata nel 1989, non ricevendo mai riscontro.

Viste le istanze del Comune di Nogarole Rocca che chiede da tempo la revisione del vincolo di tutela indiretta, considerato che lo stato dei luoghi è ormai consolidato, vista la nota n. CS 0416/1996 del 7 ottobre 2014 con la quale l'Avvocatura distrettuale dello Stato di Venezia ha ritenuto, stante il tempo trascorso, non “più esercitabile la potestà sanzionatoria, mentre appare senz'altro necessario rivalutare... il vincolo monumentale... al fine di assicurare la necessaria tutela al bene ed evitare ulteriori compromissioni”, si è ritenuto opportuno riesaminare le prescrizioni di tutela indiretta riproiettando l'area soggetta.

La corte Nogarole detta “La Rocca” si colloca appena all'esterno del centro abitato di Nogarole Rocca ancora circondata da una vasta campagna che si sviluppa verso nord-est. Il complesso architettonico costituisce un esempio significativo per la Bassa veronese di antico insediamento scaligero, sorto a difesa del territorio ai confini con il Mantovano, facente parte del sistema fortificatorio denominato “Serraglio”, realizzato alla metà del XIV secolo da Mastino II della Scala. Una volta superate le necessità difensive con la conquista dell'intera provincia di Verona nel 1405, la Repubblica di Venezia, liquidando i beni componenti la Fattoria scaligera, vendette il complesso nel 1544; successivamente lo stesso passò alla famiglia veronese dei Bevilacqua Lazise, che trasformò la struttura fortificata in palazzo con funzioni residenziali e rurali, eliminando – secondo le norme del governo veneziano – le torri, gli spalti e i fossati, con lo scopo di annullare ogni traccia dell'originaria destinazione militare.

Si rilevano particolarmente significative quindi le mappe storiche che illustrano la configurazione architettonica del complesso precedentemente alla sua revisione. Nella mappa quattrocentesca detta “dell'Almagià”, conservata presso l'Archivio di Stato di Venezia, è visibile anche l'ultimo tratto della muraglia del Serraglio, mentre nel disegno seicentesco di Antonio Serena dell'Archivio di Stato di Venezia è illustrata la Rocca circondata da fossati con la campagna circostante e l'abitato di Nogarole.

Nella seconda metà dell'Ottocento, dopo la fine della dominazione asburgica e l'annessione del Veneto al Regno d'Italia, si sviluppò una particolare mobilità nella proprietà fondiaria subentrando spesso alle casate aristocratiche esponenti della borghesia. Tra questi è da annoverare la famiglia Barbieri, presente in loco dai primi decenni del XIX secolo. Benedetto Barbieri infatti divenne nel 1880 proprietario della Rocca e dei terreni di pertinenza per un totale di 154 ettari, in precedenza appartenuti ai conti Lando e ai conti Bevilacqua Lazise.

L'area oggetto del presente provvedimento costituisce proprio la pertinenza rurale della Rocca, ed è caratterizzata da un vasto appezzamento di terreno per la maggior parte ad uso agricolo, parzialmente edificato solo nella porzione sud e ovest a ridosso della Rocca, dove sono collocati alcuni insediamenti architettonici recentemente recuperati e adibiti ad usi residenziali, che costituivano in parte le pertinenze rurali della Rocca. Il resto dell'area a nord-est del complesso monumentale, escludendo la porzione edificata in virtù del piano P.E.E.P come sopra illustrato, si presenta pianeggiante, adibita a coltura estensiva, percorsa da fossi (Fossetta, Nogaraldo, Allegra) che ne delimitano il perimetro.

Il presente provvedimento di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. n. 42/2004 intende tutelare la porzione di territorio segnato in catasto al fg. 8 mappali 189-186-38-50-40-32-17-216-42-215-228-33-226-239-235-238-198-241-240-242-245-244-25-37-28-27-204-26-214-229-184-246-247-223-217-221-219-220-222-224-82, in quanto un'eventuale compromissione dei luoghi potrebbe alterare la percezione e la pubblica fruizione del bene culturale il quale è circondato da un *habitat* che conserva pressoché inalterati gli elementi che costituiscono i caratteri peculiari della cornice ambientale entro la quale il bene culturale sopra descritto si colloca. A tale scopo vanno garantite e difese le attuali condizioni di conservazione materiale, di visibilità complessiva, di lettura stilistica e storico-artistica della Rocca, mantenendo integro il suo connotato contesto identitario e storico. Le prescrizioni di tutela indiretta previste dal presente dispositivo sono pienamente funzionali a contrastare eventuali ulteriori compromissioni dell'area in esame, con l'introduzione e l'applicazione di adeguate misure di protezione dei predetti caratteri distintivi, 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 vanno pertanto salvaguardate le principali direttrici prospettive e visuali costituite a ovest dalla strada provinciale per Vigasio, a est dalla strada provinciale per Povegliano Veronese, a sud-ovest dalla strada comunale del centro paese, dalle quali è possibile apprezzare l'inserimento del complesso monumentale citato, dettando specifiche prescrizioni sulle particelle sopra elencate, che censiscono il contesto agricolo complementare al pregevole monumento.

Sotto tale profilo le relative prescrizioni imposte sui suddetti mappali, che individuano catastalmente il contesto ambientale in esame intendono:

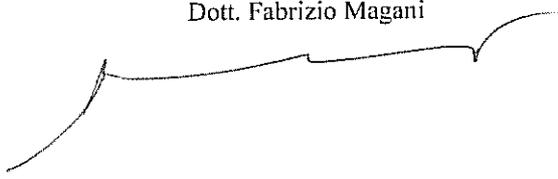
1) Aree libere: a) inibire totalmente edificazioni o modifiche dell'attuale morfologia degli scoperti, con particolare riferimento a scavi, scassi e rimodellazioni altimetriche; sono escluse altresì opere di sbancamento o di variazione dei profili altimetrici, sia in elevazione sia in profondità, ad eccezione di quelle volte all'eventuale documentato ripristino di assetti storici originali. Le aree non edificate saranno assoggettate a colture agricole tradizionali, stante la possibilità di rotazione e a condizione che tali attività non comportino la messa a dimora di piante ad alto fusto o di specie vegetali comunque suscettibili di incidere sulla percezione del bene tutelato e della sua cornice ambientale. E' ammessa la manutenzione dei fossati e dei manufatti necessari all'irrigazione e alla regolazione idraulica dei terreni, nonché degli altri manufatti indispensabili ad assicurare l'esercizio dell'attività primaria. E' ammessa altresì la realizzazione di opere interrato e dei relativi accessi, purché non rilevanti ed emergenti nel contesto. Gli accessi dovranno essere realizzati con materiali

di tipo tradizionale, che garantiscano una sufficiente mimetizzazione all'interno del paesaggio. b) E' vietato costruire o installare attrezzature fisse o mobili di alcun genere, ancorché precarie. E' vietato altresì l'inserimento di impianti tecnologici di qualsiasi tipo fuori terra, con l'eccezione di quelli a servizio delle attività agricole e di quelli previsti dall'art. 3 comma 7 del decreto ministeriale 6 ottobre 2005, emanato ai sensi dell'art. 1, comma 2 della legge 24 dicembre 2003 n. 378 recante *Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale*.

2) Aree edificate: sono ammessi interventi di demolizione, totale o parziale, e la successiva ricostruzione dei manufatti non congruenti con il contesto, purché tali interventi siano finalizzati ad un inserimento armonico dei nuovi fabbricati nell'ambiente e a un miglioramento della qualità architettonica. La ricostruzione è ammessa anche con modesta variazione della cubatura, purché rispettosa del contesto e senza aumento delle altezze. I nuovi fabbricati dovranno fare riferimento a schemi tradizionali con l'utilizzo di materiali appartenenti alla tradizione locale. Sono altresì ammesse opere di ristrutturazione, manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per quanto riguarda l'area di cui ai mappali 134-144-127-176-177-126-175-129-206-135-121-131-132-130-243-213-211-212-138-210-209-208-205-125-129-124-120-233 precedentemente soggetta alle prescrizioni dei citati provvedimenti, si ritiene - per le motivazioni sopra espresse - opportuno escluderla dal presente vincolo in quanto la stessa è abbastanza marginale rispetto alla Rocca, in linea con l'abitato storico di Nogarole Rocca di cui costituisce il naturale sviluppo. Analogamente è stato escluso l'allevamento agricolo costruito dall'Amministrazione provinciale su porzione dell'ex mappale 6 ora mapp. 218 ai limiti della proprietà in una posizione defilata verso nord-ovest, mentre sono stati inclusi i mappali 32-40-38-50-186 esclusi nei precedenti provvedimenti, che si collocano a ridosso della Rocca e costituiscono una delle direttrici dalla strada del centro paese per il godimento del pregevole monumento.

IL SOPRINTENDENTE  
Dott. Fabrizio Magani



Il Funzionario Storico dell'arte  
Dott.ssa Maristella Vecchiato



Il Presidente della Commissione  
arch. Renata CODELLO

