



Ministero per i beni e le attività culturali

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge del 6 aprile 1977, n.184, concernente *“Ratifica ed esecuzione della convenzione sulla protezione del patrimonio culturale e naturale mondiale, firmata a Parigi il 23 novembre 1972”*;

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 30 marzo 2001, n. 165, recante *“Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”*;

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”*;

VISTI i provvedimenti 20 febbraio 1951 e 8 febbraio 1954, con i quali il Ministero della Pubblica istruzione ha confermato, ai sensi dell’art. 71 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, l’interesse particolarmente importante degli immobili, rispettivamente, denominati *“Casa con affresco della Madonna in via Leoncino al civico n. 45”* e *“Edificio sito in via Leoncino al civico n. 47”*, siti nel comune di Verona, e catastalmente distinti al foglio XII-sez. A, particella 16 e particelle 13/2 e 14/2, ora al C.T., foglio 163, particella 17 parte;

VISTA la comunicazione di avvio del procedimento, inoltrata dalla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza con nota prot. 7501 del 21 marzo 2019, qui pervenuta il 25 marzo successivo, con la quale detto Ufficio ha notificato agli interessati la proposta formulata, ai sensi del combinato disposto dagli articoli 128 e 45 del d.lgs 42/2004, di revoca dei suindicati provvedimenti ministeriali 20 febbraio 1951 e 8 febbraio 1954 di tutela diretta, e di contestuale imposizione, sugli stessi, di misure di tutela indiretta a favore dell’immobile di cui in premessa, al fine di evitare che ne sia messa in pericolo l’integrità, danneggiata la prospettiva o la luce o alterate le condizioni di ambiente e di decoro del prospiciente Anfiteatro romano, noto altrimenti come *“Arena di Verona”*, nonché di Palazzo Barbieri e della piazza Bra;

VISTA la nota prot. n. 7507 del 21 marzo 2019, qui pervenuta il 29 marzo 2019, con la quale la suddetta Soprintendenza, per le ragioni espresse nella relazione tecnico – scientifica allegata, ha inoltrato la proposta di cui al precedente comma;

VISTE le motivazioni di cui alla relazione tecnico-scientifica allegata al presente provvedimento e dello stesso facente parte integrante, riferite alle prescrizioni di tutela indiretta da emanarsi a carico degli immobili di cui alle particelle colà elencate, tutte catastalmente individuate al foglio 163 del catasto terreni del comune di Verona;

VISTA la memoria partecipativa in data 31 maggio 2019, qui pervenuta il 3 giugno successivo, con la quale la società LEONCINO BUILDING Srl di Milano, soggetto comproprietario degli immobili, ha evidenziato quanto, in sintesi, di seguito riportato:

- a. essere più che sufficiente, per la conservazione delle condizioni della cornice ambientale di cui alla proposta di provvedimento prescrittivo di misure di tutela indiretta, la tutela paesaggistica di cui alla parte terza del Codice insistente sugli immobili in comproprietà per effetto del decreto ministeriale 7 marzo 1966;



1/3

- b. non essere legittimo il divieto di qualsiasi modifica volumetrica, planimetrica, di altezza e di profilo delle costruzioni e pertanto la conservazione integrale dei prospetti esistenti;

VISTA la nota prot. 20330 del 20 agosto 2019, pervenuta in pari data alla Commissione regionale, con la quale la Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggio ha ritenuto parzialmente accoglibili le osservazioni contenute nelle suindicate memorie, in quanto si ritiene:

- a. *“assolutamente necessario sottoporre con prescrizioni di tutela indiretta l'ambito [de quo], come peraltro suggerito dalla [cessata] Commissione regionale di coordinamento con parere assunto in seduta 26 giugno 2009”, concernente immobili di via Leoncino 45, la quale invitava altresì “il Soprintendente a valutare l'opportunità di promuovere iniziative di tutela, diretta o indiretta, sulle particelle 17 parte, 19 e 20 contigue agli immobili in oggetto”;*
- b. *“fondamentale che il contesto sulla via Leoncino mantenga l'attuale conformazione ad eccezione per il civico n. 39 e per il prospetto retrostante il vicolo Borelle, che potranno essere oggetto di un intervento di ricomposizione che tenga conto però dell'ambito architettonico-urbano in cui essi si inseriscono; atto pertanto a migliorare la loro configurazione compositiva pur rimanendo nella volumetria attuale, con l'adozione di un linguaggio adatto al contesto storico. In tale ottica potrà essere assimilabile l'allineamento della linea di gronda dell'immobile sino al n. 39 di via Leoncino con quello degli edifici attigui, fermo restando l'invarianza della quota di colmo della copertura”.*

CONSIDERATO che l'immobile, di seguito meglio individuato e descritto, ricade nel Sito UNESCO denominato “Città di Verona”, inserito nella *Lista del patrimonio* nel 2000 (IT n.797 Rev);

RITENUTO di condividere le motivazioni rappresentate dalla suindicata Soprintendenza di settore e, pertanto, di accogliere la proposta formulata dal medesimo Ufficio;

Con deliberazione assunta nella riunione del 21 agosto 2019, come rilevabile dal pertinente verbale di seduta, e per i motivi contenuti nell'allegata relazione tecnico-scientifica

DICHIARA

ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. b), del decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014 n. 171, che i provvedimenti 20 febbraio 1951 e 8 febbraio 1954 di cui in premessa, recanti dichiarazione di sussistenza dell'interesse particolarmente importante degli immobili denominati, rispettivamente, “Casa con affresco della Madonna in via Leoncino al civico n. 45” e “Edificio sito in via Leoncino al civico n. 47”, siti nel comune di Verona, catastalmente distinti al foglio XII-sez. A, particella 16 e particelle 13/2 e 14/2, ora al C.T., foglio 163, particella 17 parte, ai sensi dell'art. 21-*quinquies* della legge 7 agosto 1990, n. 241, sono revocati.

Contestualmente, ai sensi dell'art. 39, comma 2, lett. c), del predetto DPCM n. 171/2019,

DETTA

le seguenti prescrizioni di tutela indiretta, ai sensi dell'articolo 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sugli immobili individuati al catasto dei comuni di Verona, di seguito catastalmente distinti al:

C.T., foglio 163, particella 17 parte –

ART. 1

1. Atteso che la conservazione della situazione attuale risponde alla necessità di non depauperare la percezione dei beni culturali sopra richiamati, è vietata qualsiasi modifica volumetrica, di altezza e di profilo delle costruzioni insistenti sulla particella 17 parte del foglio 163; è altresì, vietata l'apertura di fori (lucernari o abbaini) sulle falde di copertura, mentre potranno essere previsti eventuali cavedi.



Dovranno essere conservati i prospetti del complesso ad eccezione per quello al civico n. 39 di via Leoncino e per il prospetto retrostante prospiciente il vicolo Borelle, che potranno essere oggetto di un intervento di ricomposizione che tenga conto, però, dell'ambito architettonico-urbano in cui essi si inseriscono; atto pertanto a migliorare la loro configurazione compositiva pur rimanendo nella volumetria attuale, con l'adozione di un linguaggio adatto al contesto storico. In tale ottica potrà essere ammissibile l'allineamento della linea di gronda dell'immobile sito al n. 39 di via Leoncino con quello degli edifici attigui, fermo restando l'invarianza della quota di colmo della copertura.

2. Al fine di disciplinare il mantenimento materico e compositivo dei fronti nonché l'uso delle colorazioni dei prospetti esterni, eventuali interventi di restauro dovranno essere attuati nel rispetto delle metodologie e di materiali riferibili alla tradizione locale.
3. Infissi, oscuri, portoni, ringhiere in ferro ed altri elementi architettonici dovranno essere conservati o, qualora necessario, sostituiti con altri manufatti riprodotti secondo schemi identici a quelli esistenti.
4. La collocazione, sui fronti prospettanti su via Leoncino, di elementi quali insegne, tende parasole, etc. dovrà essere valutata sulla base di criteri coerenti con la tradizione locale.

I progetti delle opere di cui al precedente articolo I, commi 1, 2, 3 e 4 dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Soprintendenza, cui spetterà accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente provvedimento.

La planimetria catastale degli immobili oggetto delle suindicate prescrizioni e la relazione tecnico - scientifica fanno parte integrante del presente provvedimento.

Il presente provvedimento verrà notificato in via amministrativa ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo degli immobili interessati, e sarà trascritto, a cura della Soprintendenza, presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio pubblicità immobiliare ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo.

Il presente provvedimento sarà altresì annotato a margine dei provvedimenti 20 febbraio 1951 e 8 febbraio 1954 di cui in premessa, ai sensi dell'art. 2655 del Codice civile. Detta annotazione sarà effettuata presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare, a cura della succitata competente Soprintendenza.

Ai sensi dell'art. 45, comma 2, del D. Lgs. 42/04, le prescrizioni di cui al presente provvedimento sono immediatamente precettive. Gli enti pubblici territoriali interessati recepiscono le prescrizioni medesime nei regolamenti edilizi e negli strumenti urbanistici.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso amministrativo per motivi di legittimità e di merito al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, ai sensi degli articoli 16 e 47 del D. lgs. 42/04, entro trenta giorni dalla notifica del presente atto.

Sono, inoltre, ammessi ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio, ai sensi del D. lgs. 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di notifica del presente atto.

Venezia, 21 agosto 2019

Il Presidente della Commissione regionale
dott.ssa Renata CASARIN

Renata Casarin



3/3



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza

VERONA – Edifici siti in via Leoncino 45-47A-49-51 segnati in catasto terreni al foglio 163 part. 17parte. Revoca dei vincoli monumentali vigenti ai sensi dell'art. 1 della Legge 1089/1939 di cui al D.M. 20-02-1951 e al D.M. 08-02-1954 e imposizione di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i.

Relazione tecnico-scientifica

Premessa

Gli edifici ubicati nel centro storico di Verona, alla fine di via Leoncino contraddistinti dai civici 45, 47/A, 49 e 51 e segnati in catasto terreni al foglio 163 part. 17parte, sono collocati di fronte all'Anfiteatro romano Arena verso est.

Per tali immobili, la proprietà Leoncino Buildings srl ha inoltrato in data 19-11-2019 (acquisita al prot. n. 29724 del 20-11-2018) istanza di revisione dei provvedimenti di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. attualmente vigenti sui due fabbricati.

Identificazione catastale:

- **Edificio in via Leoncino n. 45** - C.T. foglio 163 part. 17parte (C.T. ex foglio 163 part. 17 parte – C.F. ex foglio A/12 part. 16)
- **Edificio in via Leoncino n. 45,47/A, 49 e 51** - C.T. foglio 163 part. 17parte (C.T. ex foglio 163 part. 13,14,397 – C.F. ex foglio A/12 part. 13-14-15)

Situazione vincolistica

Edificio in via Leoncino n. 45 segnato in catasto terreni al foglio 163 part. 17 parte.

- L'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 1 della Legge 1089/1939 ora art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. con D.M. 20 febbraio 1951. Ricade, inoltre, in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. con D.M. 07 marzo 1966 – Vincolo paesaggistico “Centro Storico” - “Entro le mura magistrali cittadine: Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Verona”

Edificio in via Leoncino n. 47A, 49 e 51 segnato in catasto terreni al foglio 163 part. 17Parte.

- L'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela ai sensi dell'art. 1 della Legge 1089/1939 ora art. 10 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e i. con D.M. 08 febbraio 1954. Ricade, inoltre, in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 lettera c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i. con D.M. 07 marzo 1966 – Vincolo paesaggistico “Centro Storico” - “Entro le mura magistrali cittadine: Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona sita nel Comune di Verona”

Con decreto ministeriale emanato il 20 febbraio 1951 il Ministero della Pubblica Istruzione confermava, ai sensi dell'art. 71 della legge 1 giugno 1939 n. 1089, l'interesse particolarmente importante, già notificato ai precedenti proprietari in data 28 agosto 1925, della “Casa con l'affresco della Madonna” sita in via Leoncino, 45, segnata in catasto al foglio XII, part. 16 (ora





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza

foglio 163, part. 17 parte). Il predetto provvedimento, notificato alla “Società Telefonica delle Venezie Anonima con sede in Venezia” era riferito ad uno degli edifici facenti parte della cortina fronteggiante l’Anfiteatro romano Arena (nella parte est), nel centro storico di Verona. Della citata decorazione – che già alla data di emanazione del rinnovato dispositivo di tutela appariva fatiscente – allo stato attuale non rimane alcuna traccia. Nel corso della metà del Novecento, inoltre la SIP, società proprietaria, aveva effettuato rilevanti interventi di ristrutturazione interna, finalizzati ad un utilizzo industriale del bene in esame, che ne avevano modificato incisivamente la distribuzione planimetrica.

La medesima società telefonica, a partire dagli anni Cinquanta del Novecento, aveva realizzato una consistente campagna di investimenti immobiliari nell’isolato sito tra via Leoncino, via Grazioli e vicolo Borelle, per l’installazione di centraline telefoniche. In tale ambito ricade l’acquisto del fabbricato, adiacente a quello sopra descritto, ubicato in via Leoncino ai numeri 47-49-51, identificato in catasto al fg. XII (ora 163), sez. A, partt. 13-14-15 (poi 13-14-397). Anche il predetto edificio era stato oggetto di un provvedimento di tutela, emanato con D.M. 8 febbraio 1954, ai sensi dell’art. 71 della L. 1089/39. Così come sul bene precedentemente esaminato, anche su questo la SIP intervenne modificando l’impianto distributivo originario ed eseguendo opere di demolizione finalizzate all’ampliamento del cortile, privando tale immobile delle caratteristiche di interesse-storico artistico che ne avevano giustificato la sottoposizione alle disposizioni di tutela monumentale.

In considerazione di quanto sopra evidenziato, pertanto, questa Soprintendenza ha ritenuto opportuno – a norma dell’art. 128, comma 3 del vigente D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 – proporre alla competente Direzione regionale del Veneto l’emanazione di un provvedimento di revoca dei richiamati dispositivi di tutela.

Infatti, con nota n. 3443 del 18-02-2009 la ex Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Verona, Rovigo e Vicenza ha inoltrato alla ex Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto la proposta di rettifica dei suddetti provvedimenti di tutela e l’imposizione di prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell’art. 45 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e i., che è stata esaminata nel corso della riunione del 25 giugno 2009 dal Comitato Regionale di Coordinamento, il quale ha espresso un parere favorevole alla proposta istruttoria invitando, tuttavia, il Soprintendente ad estendere le prescrizioni di tutela diretta e/o indiretta alle ex particelle 17 parte, 19 e 20 del foglio 163 (ora foglio 163 part. 17 parte).

Ciò premesso, va tuttavia rilevato che i citati fabbricati, ubicati nel primo tratto di via Leoncino, verso l’Anfiteatro romano Arena, si collocano nel centro storico di Verona, in un contesto urbanistico e architettonico di particolare valenza.

Essi fanno parte, infatti, di una cortina di costruzioni distribuite sul lato sinistro del fronte stradale prospettante la porzione orientale dell’Anfiteatro romano Arena, monumento simbolo della città, che rappresenta il più importante edificio di spettacolo dell’Italia settentrionale, nonché uno dei più rilevanti di tutto il mondo romano. Eretto nella prima metà del I secolo d.C. e sottoposto a tutela con provvedimento dichiarativo in data 2 dicembre 1996, l’Anfiteatro romano è situato ai limiti di un reticolato di vie (tra cui via Leoncino) che sfociano su piazza Bra, ugualmente assoggettata alle disposizioni di tutela monumentale con D.M. 23 maggio 1998.

Sull’asse visuale che da via Leoncino conduce alla piazza si pone il fianco dell’imponente palazzo Barbieri, monumento tra i più rappresentativi della Bra, di cui occupa il lato nord-est, sottoposto alle disposizioni di cui all’art. 10, comma 1, in quanto di proprietà pubblica. Oggi sede





Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza

municipale, il palazzo fu realizzato in stile neoclassico su progetto di Giuseppe Barbieri tra il 1836 e il 1848 ed è caratterizzato da un corpo centrale ad atrio d'ordine corinzio, sovrastato da frontone, con ampia gradinata di accesso.

Si ritiene opportuno precisare che, oltre i fabbricati richiamati in premessa – relativamente ai quali è stata predisposta la presente proposta istruttoria di revoca dei provvedimenti di tutela monumentale attualmente vigenti – del medesimo isolato fanno parte altri immobili alcuni dei quali sono stati sottoposti alle disposizioni di tutela indiretta, imposte a salvaguardia del decoro e della visibilità delle emergenze monumentali sopra descritte; a tale scopo sono state dettate prescrizioni con D.M. 16 aprile 1955 (a carico degli edifici catastalmente distinti al fg. 163, partt. 8 e 12 ex part. 8-12-408-409) e con D.D.R. 07 luglio 2004 (sul bene individuato dal foglio 163 part.17parte - ex part. 21 dello stesso foglio).

Questo Ufficio, pertanto, ha ritenuto necessario proporre misure di tutela indiretta, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs.42/2004, sui manufatti siti in via Leoncino nn. 45,47A-49-51 e segnati in C.T. al foglio 163 part. 17parte, al fine di conservare i caratteri peculiari della cornice ambientale entro la quale i citati beni culturali – sottoposti a tutela monumentale – si collocano, con particolare riferimento alla salvaguardia delle principali direttrici prospettiche e visuali dalle quali è possibile apprezzarne l'inserimento. Sotto tale profilo, tenuto conto anche delle osservazioni pervenute il 31-05-2019 e acquisite al prot. n. 13588 del 04-06-2019 da parte della Società Leoncino Buildings, l'Amministrazione detta le seguenti prescrizioni:

1. *Atteso che la conservazione della situazione attuale risponde alla necessità di non depauperare la percezione dei beni culturali sopra richiamati, è vietata qualsiasi modifica volumetrica, di altezza e di profilo delle costruzioni insistenti sulla particella 17parte del foglio 163; è altresì, vietata l'apertura di fori (lucernari o abbaini) sulle falde di copertura, mentre potranno essere previsti eventuali cavedi. Dovranno essere conservati i prospetti del complesso ad eccezione per quello al civico n. 39 di via Leoncino e per il prospetto retrostante prospiciente il vicolo Borelle, che potranno essere oggetto di un intervento di ricomposizione che tenga conto, però, dell'ambito architettonico-urbano in cui essi si inseriscono; atto pertanto a migliorare la loro configurazione compositiva pur rimanendo nella volumetria attuale, con l'adozione di un linguaggio adatto al contesto storico. In tale ottica potrà essere ammissibile l'allineamento della linea di gronda dell'immobile sito al n. 39 di via Leoncino con quello degli edifici attigui, fermo restando l'invarianza della quota di colmo della copertura.*
2. *Al fine di disciplinare il mantenimento materico e compositivo dei fronti nonché l'uso delle colorazioni dei prospetti esterni, eventuali interventi di restauro dovranno essere attuati nel rispetto delle metodologie e di materiali riferibili alla tradizione locale.*
3. *Infissi, oscuri, portoni, ringhiere in ferro ed altri elementi architettonici dovranno essere conservati o, qualora necessario, sostituiti con altri manufatti riprodotti secondo schemi identici a quelli esistenti.*
4. *La collocazione, sui fronti prospettanti su via Leoncino, di elementi quali insegne, tende parasole, etc. dovrà essere valutata sulla base di criteri coerenti con la tradizione locale.*
5. *I progetti delle opere di cui ai precedenti punti 1,2,3 e 4 dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Soprintendenza, cui spetterà accertarne la compatibilità con le prescrizioni di cui al presente provvedimento.*

Il SOPRINTENDENTE
(dott. Fabrizio MAGANI)

Funzionario storico dell'arte dott.ssa Maristella Vecchiato
Funzionario architetto Felice Giuseppe Romano
MV/FGR - 20181120-0029724-Verona-Immobili in via Leoncino 45-47A-49-51-Relazione tecnico-scientifica-1.odt

Il Presidente della Commissione regionale

Dott.ssa Renata Casarin

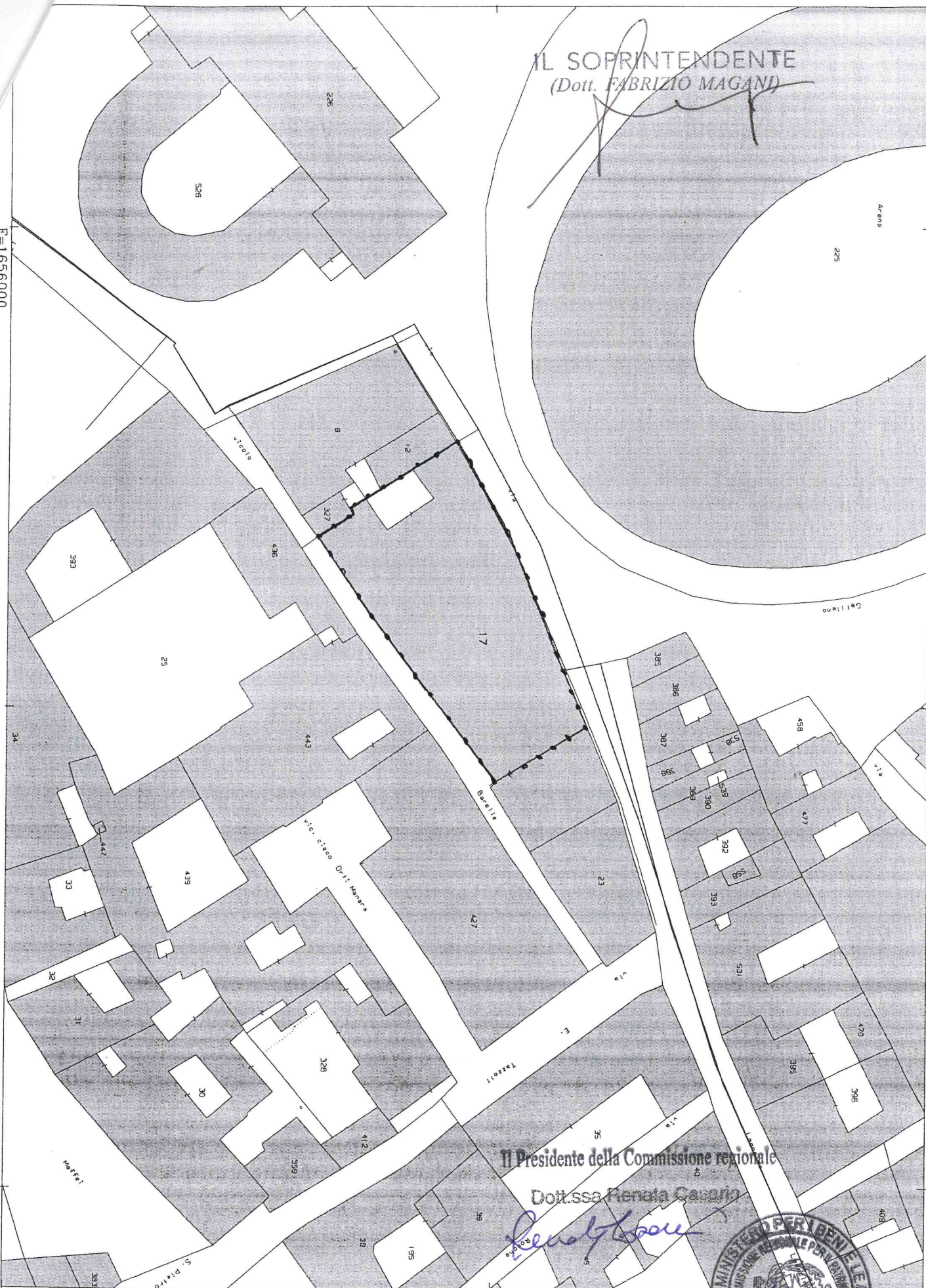


Ptta San Fermo, 3/a - 37121 VERONA - C.F.: 80022500237 - Codice IPA: CERSA
tel. 0458050111- fax 045597504 - Ufficio Esportazione tel. 045-8050198.
E-mail: sabap-vr@beniculturali.it PEC: mbac-sabap-vr@mailcert.beniculturali.it
Sito Web: <http://sbap-vr.beniculturali.it>



Vis. tel. esente per fini istituzionali

(Dott. ~~FABRIZIO~~ MAGANI)



~~Dott.ssa Pierola Casarini~~

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

