Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

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 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 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*";

VISTO il provvedimento 30 ottobre 2017, con il quale si dichiara ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004 l'interesse culturale dell'immobile denominato "*Immobile sito in vicolo Cieco Galline 2-4-6 e sedime*", sito nel comune di Verona, provincia di Verona, catastalmente distinto al C.F., foglio 161, particelle 114, subb. 3 parte (graffato con particella 255, sub. 1 parte) e 7 parte (graffato con particella 255, sub. 2 parte) – 255, subb. 3, 4, 5, 6, 7 e 8, e al C.T., foglio 161, particella 255 parte;

VISTO il provvedimento 30 ottobre 2017, con il quale si dichiara ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004 l'interesse culturale dell'immobile denominato "*Ex laboratorio con area cortiva di pertinenza e sedime*", sito nel comune di Verona, provincia di Verona, vicolo Cieco Galline 7, catastalmente distinto al C.F., foglio 161, particelle 114, sub. 3 parte (graffato con particella 225, sub. 1 parte), e al C.T., foglio 161, particella 114 parte;

VISTA la nota del 4 agosto 2017, ricevuta il 10 agosto 2017, con la quale l'Ufficio Verifica dell'interesse culturale beni immobili della Conferenza episcopale del Veneto ha inoltrato, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004, la richiesta prot. D763-00558 del 7 giugno 2017, di verifica dell'interesse culturale nell'immobile di proprietà dell'Associazione Pubblica di Fedeli "Cenacolo Maria, Stella dell'Evangelizzazione" in Cerna di Sant'Anna d'Alfaedo (Verona), di cui alla identificazione seguente:

denominazione	LOCALI ADIBITI A MAGAZZINI E SPAZI POLIFUNZIONALI
provincia di	VERONA
comune di	VERONA
proprietà	ASSOCIAZIONE PUBBLICA DI FEDELI "CENACOLO MARIA, STELLA DELL'EVANGELIZZAZIONE" IN CERNA DI SANT'ANNA D'ALFAEDO (VERONA)
sito in	RIGASTE SAN ZENO, 3
distinto al C.F.	foglio 161, particelle 114, subb. 3 parte (graffato con particella 255, sub. 1 parte), 7 parte (graffato con particella 225, sub. 2 parte) e 8;
al C.T.	foglio 161, particella 114 parte;
confinante con	foglio 161 (C.F.), particelle 114, subb. 3 rimanente parte (graffato con particella 255, sub. 1 rimanente parte), 7 rimanente parte (graffato con particella 225, sub. 2 rimanente parte) – 103; foglio 161 (C.T.), particelle 114 rimanente parte e 103;

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 [illegible] 30122
e-mail sr-ven@beniculturali.it – mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.[illegible]

VISTO il parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza, espresso con nota prot. 24420 del 18 ottobre 2017, integrato con nota prot. 26184 del 7 novembre 2017;

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	LOCALI ADIBITI A MAGAZZINI E A SPAZI POLIFUNZIONALI E SEDIME
provincia di	VERONA
comune di	VERONA
proprietà	ASSOCIAZIONE PUBBLICA DI FEDELI "CENACOLO MARIA, STELLA DELL'EVANGELIZZAZIONE" IN CERNA DI SANT'ANNA D'ALFAEDO (VERONA)
sito in	RIGASTE SAN ZENO, 3
distinto al C.F.	foglio 161, particelle 114, subb. 3 parte (graffato con particella 255, sub. 1 parte), 7 parte (graffato con particella 225, sub. 2 parte) e 8;
al C.T.	foglio 161, particella 114 parte;
confinante con	foglio 161 (C.F.), particelle 114, subb. 3 rimanente parte (graffato con particella 255, sub. 1 rimanente parte), 7 rimanente parte (graffato con particella 225, sub. 2 rimanente parte) – 103; foglio 161 (C.T.), particelle 114 rimanente parte e 103,

presenti l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12 del citato d.lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella relazione dell'interesse culturale allegata

DICHIARA

con deliberazione assunta nella riunione del 30 ottobre 2017, come rilevabile dal pertinente verbale di seduta, che l'immobile denominato *LOCALI ADIBITI A MAGAZZINI E A SPAZI POLIFUNZIONALI E SEDIME*, sito nel comune di Verona, come identificato in premessa, presenta l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli artt. 10, comma 1, e 12 del d.lgs. 42/2004 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione dell'interesse culturale fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente provvedimento sarà trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo di cui all'articolo 16 del d.lgs. 42/2004, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto.

Sono, inoltre, ammessi proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, *30 ottobre 2017*

Il Presidente della Commissione regionale
arch. Renata CODELLO

Ca' Michiel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 2501611 – fax +39 041 3420122
e-mail sr-ven@beniculturali.it – mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it – www.veneto.beniculturali.it

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

VERONA – LOCALI ADIBITI A MAGAZZINI E A SPAZI POLIFUNZIONALI CON SEDIME SITI IN RIGASTE SAN ZENO 3

RELAZIONE DELL'INTERESSE ARCHEOLOGICO

Denominazione del bene: Locali adibiti a magazzino e spazi polifunzionali, immobile sito in Rigaste San Zeno 3 (C.T., fg. 161, part. 114 parte; C. F., fg. 161, partt.114, subb. 3 parte, 7 parte e 8-255, subb. 1 parte e 2 parte).
Comparto urbano caratterizzato in età romana dalla presenza di un percorso stradale e da nuclei funerari di età imperiale e post-antica.

Posizionamento catastale: C.T., fg. 161, part. 114 parte; C. F., fg. 161, partt.114, subb. 3 parte, 7 parte e 8-255, subb. 1 parte e 2 parte

Descrizione storica: L'immobile denominato Locali adibiti a magazzino e spazi polifunzionali, sito in Rigaste San Zeno 3 (C.T., fg. 161, part. 114 parte; C. F., fg. 161, partt.114, subb. 3 parte, 7 parte e 8-255, subb. 1 parte e 2 parte) di proprietà dell'Associazione Pubblica dei Fedeli "Cenacolo Maria, Stella dell'Evangelizzazione", facente parte di un compendio immobiliare formato da diversi fabbricati, si trova in una zona corrispondente all'immediato suburbio della città romana, lungo la riva destra del fiume Adige il cui corso era in antico spostato un po'più a oriente dell'attuale.
Secondo le ricostruzioni topografiche e archeologiche più recenti, l'immobile è posto in prossimità o proprio in corrispondenza della via Gallica, la strada romana proveniente da Brescia, che con l'età imperiale e la tarda antichità acquistò progressivamente rilievo, per essere divenuta un tronco della più importante linea di traffico dell'Italia Settentrionale, quella tra Aquileia e Milano.
In questo settore suburbano, la strada, sostenuta da un terrapieno, passava molto vicina al fiume: essa correva sotto gli edifici disposti lungo il lato ovest delle Rigaste o forse addirittura più ad est, interessando anche l'area su cui insiste l'edificio oggetto di verifica.
Tra vicolo cieco Galline, vicolo San Pietro in Oratorio-vicolo Pietrone la strada andava a congiungersi con il più importante asse stradale veronese, la via Postumia.
L'immobile è collocato in un'area con un altissimo potenziale archeologico, comprovato dai numerosi rinvenimenti archeologici riferibili ad un'occupazione cimiteriale con monumenti funerari, sviluppatasi in età imperiale lungo la strada, di cui si ha documentazione sia in bibliografia, sia negli archivi della Soprintendenza.
Diversi monumenti di reimpiego sono ancora oggi visibili nelle murature della vicina chiesa di San Zeno in Oratorio.
La presenza della chiesa, considerata dalle fonti archeologiche una dei più antichi luoghi di culto cristiani della città, conferma la centralità del percorso stradale ancora in età post-antica e la pertinenza all'antico luogo di culto dei resti funerari di età medievale rinvenuti nella zona.

Per quanto sopra, si ritiene che il sedime dell'immobile sito in Rigaste San Zeno 3 (C.T., fg. 161, part. 114 parte; C. F., fg. 161, partt.114, subb. 3 parte, 7 parte e 8-255, subb. 1 parte e 2 parte) del Comune di Verona, di proprietà dell'Associazione Pubblica dei Fedeli "Cenacolo Maria, Stella dell'Evangelizzazione" rivesta interesse archeologico importante ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.
Si propone pertanto l'apposizione di un provvedimento di tutela ai sensi dell'art. 12 del citato decreto legislativo al fine di salvaguardare i resti strutturali e i depositi archeologici conservati sotto le strutture attuali.

Bibliografia: G.Cavalieri Manasse, *L'area di San Zeno in Oratorio in età romana e tardoantica*, in Annuario Storico Zenoniano, Verona 2017, pp. 17-34.

RELAZIONE STORICO-ARTISTICA

Il corpo di fabbrica oggetto della presente verifica culturale costituisce parte di un più ampio compendio immobiliare insistente su un'area di sedime nelle immediate vicinanze della chiesa di San Zeno in Oratorio (o San Zenetto), compresa tra le Rigaste San Zeno, vicolo cieco Galline e la proprietà dell'Istituto Salesiano Don Bosco, sorto quest'ultimo sull'area del demolito monastero dei Padri Agostiniani di San Giovanni Battista alla Beverara e sulla vasta ortaglia dei monaci. Il confronto dei catasti storici e l'analisi delle caratteristiche tecnico-costruttive consentono di collocare la realizzazione dell'immobile nella sua consistenza attuale entro gli anni '30 del secolo scorso, probabilmente con il reimpiego parziale di strutture preesistenti; già a partire dalle mappe del Catasto Napoleonico di inizio Ottocento, infatti, sono documentati una serie di corpi di fabbrica insistenti su parte dell'area di sedime, in particolare lungo il confine meridionale della proprietà, probabilmente volumi accessori dei corpi edilizi principali, individuati nei registri catastali come "case con bottega"; le mappe del successivo Catasto Austriaco documentano l'esistenza di un ulteriore volume lungo il confine occidentale, su parte di un'area in precedenza occupata da un cortile con orti, e quindi successivamente demolito come sembrerebbe suggerire la mappa del Catasto Italiano di inizio Novecento. L'immobile, ospitante originariamente una serie di locali impiegati come laboratori artigianali, nel tempo dismessi, è stato negli ultimi decenni parzialmente riconvertito ed utilizzato come salone polifunzionale dotato di cucina, in particolare per quanto riguarda l'ala settentrionale, internamente liberata delle tramezzature divisorie. Il solaio piano di copertura, interessato dai volumi vetrati dei lucernari per l'illuminazione dei sottostanti locali, è stato nel tempo adibito a giardino pensile e dotato di alcune serre, un deposito per gli attrezzi ed una veranda comunicante con il palazzetto che si affesta all'estremità orientale dell'edificio. L'immobile, unitamente ai corpi di fabbrica che costituiscono il compendio immobiliare dell'"ex proprietà Falconi-Bottacini", è stato sottoposto a vincolo indiretto con provvedimento ministeriale 7/10/1955, ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 art. 21, al fine di "preservare la prospettiva e le condizioni di ambiente e di decoro" del vicino complesso monumentale costituito dalla chiesa di San Zeno in Oratorio e da Castelvecchio. Nell'anno 2015 l'immobile è pervenuto in eredità con testamento della signora Maria Teresa Falconi a favore dell'Associazione Pubblica di Fedeli "Cenacolo Maria, Stella dell'Evangelizzazione", con sede in Cerna di Sant'Anna d'Alfaedo (Verona).
L'immobile in esame si colloca sul lato nord-occidentale del compendio immobiliare denominato "ex proprietà Falconi-Bottacini" che insiste su un lotto allungato di forma approssimativamente

rettangolare compresa tra le Rigaste San Zeno ad est, vicolo cieco Galline sul lato meridionale, e il complesso edilizio dell'Istituto Salesiano Don Bosco sui lati settentrionale ed occidentale, lungo il cui confine si sviluppa il fabbricato in oggetto, prospiciente verso l'ampio cortile interno alla proprietà e verso cui si aprono gli ingressi principali. Il fabbricato presenta un impianto planimetrico a L, con l'ala settentrionale di maggiore estensione rispetto al corpo occidentale, e si articola su un unico piano fuori terra, oltre ad un piano interrato adibito a cantina e deposito che interessa parte dell'area di sedime. Le strutture di elevazione sono realizzate in muratura portante costituita in prevalenza da conci sbozzati di pietra calcarea locale legati con malta di calce; il solaio di copertura in latero-cemento presenta struttura portante costituita da travature in cemento armato precompresso, poggianti su piedritti in muratura posti in addossamento alle pareti d'ambito, ovvero su pilastri rompitratta in cemento armato; ampi lucernari vetrati garantiscono l'illuminazione interna dei locali; gli ambienti minori sono interessati da piani soppalcati realizzati con struttura in ferro e legno; i paramenti murari esterni ed interni si presentano intonacati e tinteggiati con finitura di tipo civile, ad eccezione della parete perimetrale settentrionale con tessitura muraria a vista. La pavimentazione del salone che occupa l'ala nord del fabbricato è realizzata in lastre di pietra calcarea locale bianco-rosata; i pavimenti e le pareti del vano adibito a cucina presentano un rivestimento con piastrelle di materiale ceramico; in calcestruzzo armato lisciato i pavimenti dei locali adibiti a magazzino; la copertura piana praticabile è pavimentata con quadrotte in cemento da esterni con ghiaino. I prospetti esterni rivolti verso il cortile, privi di elementi ornamentali o modanature, sono caratterizzati da archeggiature vetrate con archivolto a pieno centro; un'ampia apertura rettangolare interessa il prospetto del volume occidentale.
I locali adibiti a magazzini e a spazi polifunzionali presentano interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004, in quanto costituiscono testimonianza di un complesso afferente all'archeologia industriale, adibito a laboratori artigianali, poi dismessi, realizzato negli anni Trenta del secolo scorso, probabilmente reimpiegando in parte strutture preesistenti. Il lungo edificio ad elle, ad un piano fuori terra sormontato da terrazza con giardino pensile e serre, è caratterizzato nel fronte da una sequenza di archi ritmati da brevi lesene, mentre i vasti spazi interni, sorretti da pilastri sagomati, sono illuminati da un ampio lucernario.

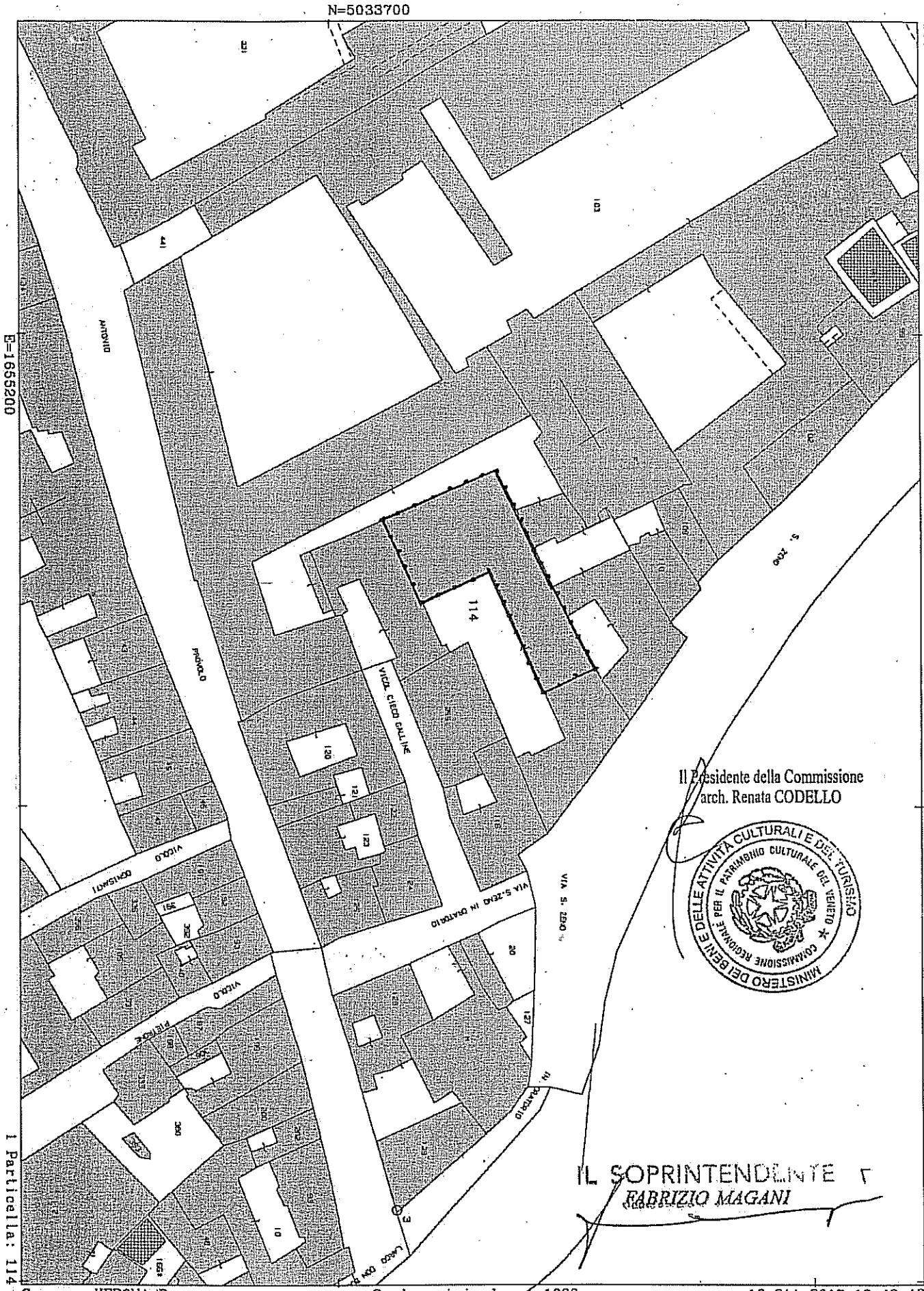
IL SOPRINTENDENTE
Fabrizio Magani

Il Presidente della Commissione
arch. Renata CODELLO

Il Funzionario archeologo
Brunella Bruno

Il Funzionario storico dell'arte
Maristella Vecchiato

MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI E DEL TURISMO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO



Direzione Provinciale di Verona Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CICCARELLI CARLO Vis. tel: esente per fini istituzionali

1 Particella: 114

Comune: VERONA/B
Foglio: 161

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

16-Ott-2017 10:48:48
Prot. n. T91881/2017