



Caselle d'Erbe, 24.03.2015

D.Lgs. 4-2008 - Art. 3 ter - Principio dell'azione ambientale.

La tutela dell'ambiente e degli ecosistemi naturali e del patrimonio culturale deve essere garantita da tutti gli enti pubblici e privati e dalle persone fisiche e giuridiche pubbliche o private, mediante una adeguata azione che sia informata ai principi della precauzione, dell'azione preventiva, della correzione, in via prioritaria alla fonte dei danni causati all'ambiente, nonché al principio «chi inquina paga» che, ai sensi dell'articolo 174, comma 2, del Trattato delle unioni europee, regolano la politica della comunità in materia ambientale.

Oggetto: **Proposta per il recupero della memoria della Corte Palazzina e area di transizione in Via Trieste**

Come è noto da anni, in testa “**Pista 22**” dell’Aeroporto “Valerio Catullo” di Verona esiste la “**Corte Palazzina**” e che questa sia prossima all’Aeroporto basterebbe ricordare questa immagine a lato riprodotta dalla quale foto si evince “a quale altezza” questa sia sorvolata dagli aerei civili qualora questi devono atterrare all’Aeroporto, utilizzando la “**Pista 22**”.

E parrebbe essere evidente che - a causa di questa posizione - detta “**Corte Palazzina**” possa avere dei problemi, non solo ad essere abitata... ma anche essere... ristrutturata.



Alla **Prof.ssa Graziella Manzato**
Sindaco di Sommacampagna
sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

e per conoscenza

Al **Dott. Giandomenico Allegri**
Assessore all’Urbanistica

Osservazione-Proposta n° **03**

All’ **Ing. Fabrizio Bertolaso**
Assessore all’Ecologia e LL.PP



Qualsiasi tipo di intervento di ristrutturazione e/o di restauro che avesse da essere previsto per gli edifici della “Corte Palazzina” deve obbligatoriamente tener conto del fatto che - **in caso di condizioni meteo avverse (forte vento proveniente da Ovest)** - gli aerei che atterrano all’aeroporto di Verona, sorvolano detta corte (ex) agricola... a bassa quota.

E se queste (come sino a qui riprodotte) sono delle immagini riprese circa 5 anni fa, **nelle pagine immediatamente seguenti** si riproducono delle immagini riprese pochi giorni fa.



Che la “Corte Palazzina”... non sia in un buono stato di conservazione parrebbe essere confermato da queste recenti immagini che rappresentano lo stato di abbandono in cui versa quest’area (ormai da decenni) in attesa di una soluzione che a quanto pare manca di idee.



Posizione della “Corte Palazzina” rispetto l’Aeroporto

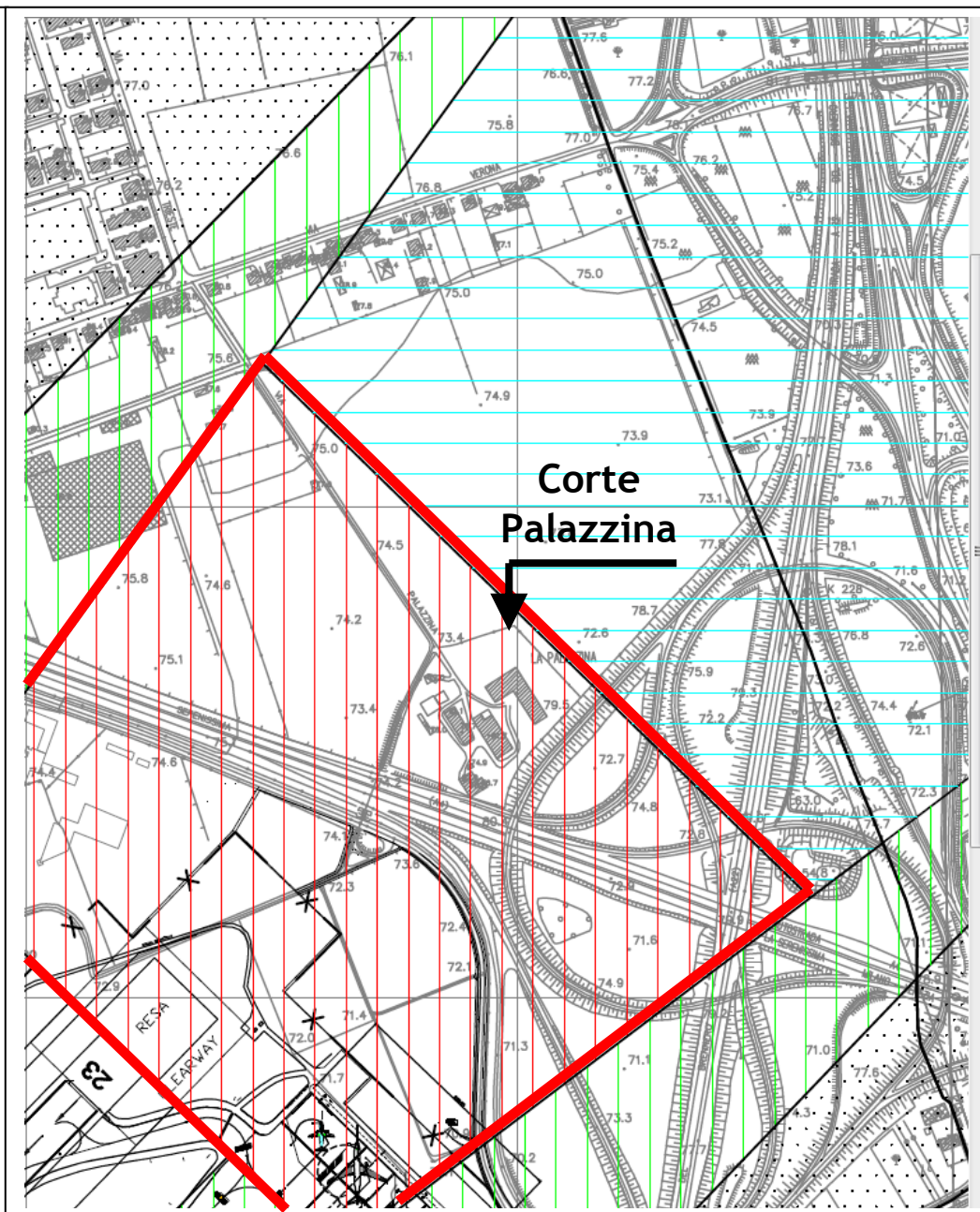
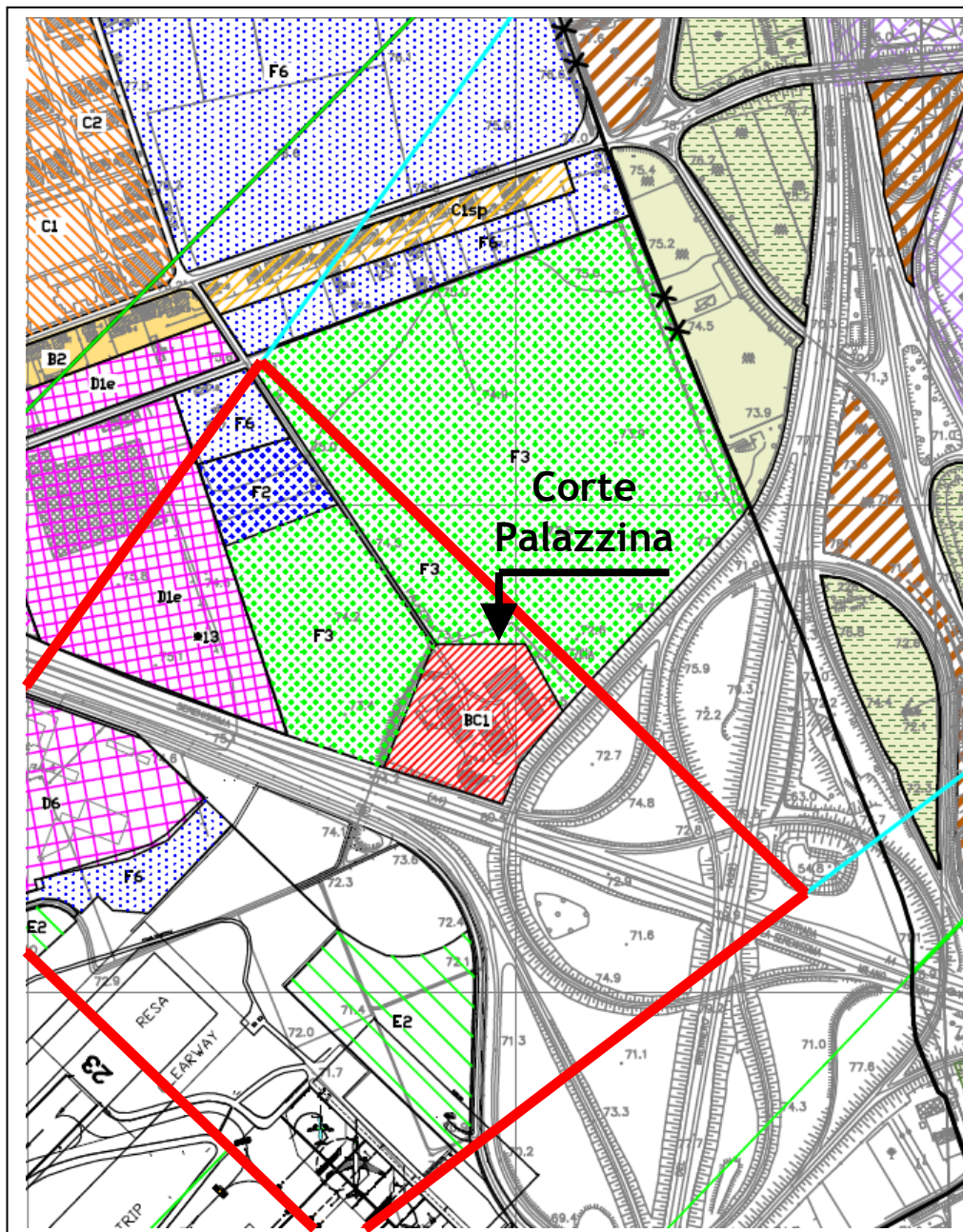


Se vi fossero dei dubbi che la “Corte Palazzina” sia ubicata in “*perfetto asse pista*” dell’Aeroporto: “Valerio Catullo”, quest’altra immagine credo possa togliere ogni dubbio ed in aggiunta a questa evidenziazione va poi ricordato che detta “Corte Palazzina” è anche ubicata in aderenza all’Incrocio tra l’Autostrada “A4” e A22” e pertanto va anche aggiunto l’inquinamento di queste DUE Autostrade, *molto trafficate*.

La "Corte Palazzina" e l'asse pista dell'Aeroporto



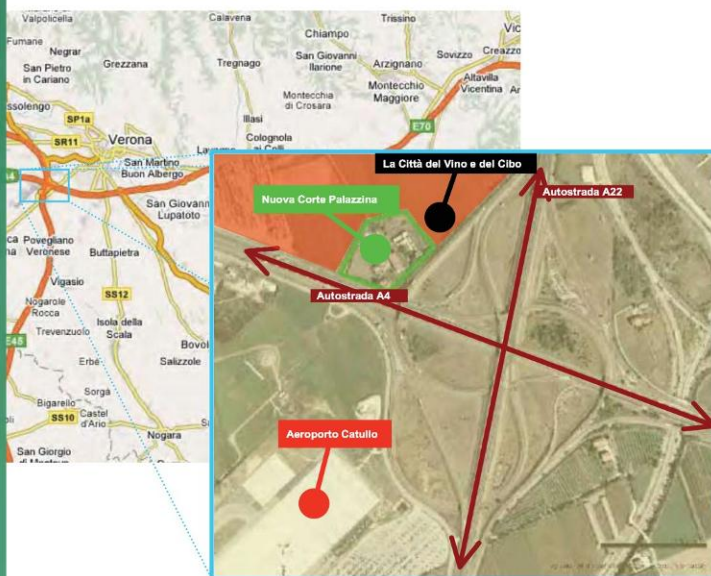
Tornando sulla questione “Aeroporto” va altresì ricordato che la “Corte Palazzina” ricade in pieno nelle aree del Piano di Rischio Aeroportuale in quanto soggetta ai vincoli della “Zona di tutela A” (sotto riquadrata con linea rossa) la norma più restrittiva che così recita: “*è da limitare al massimo il carico antropico. In tale zona non vanno quindi previste nuove edificazioni residenziali. Possono essere previste attività non residenziali, con indici di edificabilità bassi, che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone*”.



Collegato con il problema del **Piano di Rischio Aeroportuale** a va ricordato che nelle aree della “**Corte Palazzina**” era stata progettata la realizzazione di un Centro Alberghiero (*da 140 camere previste nel progetto inserendole nella struttura storica presente, al fine di preservare la caratteristica “Corte”*) denominato: **VERONA AIRPORT HOTEL**, ma dopo formale **DIFFIDA** dell’**ENAC** quel progetto è stato abbandonato.



LOCATION



Verona Airport Hotel

Sommacampagna (VR)

SUPERFICIE FONDIARIA - <i>Plot Area</i>	20.060 m
SUPERFICIE COPERTA - <i>Covered Area</i>	3.049 m
VOLUME FUORI TERRA PREVISTO - <i>Project Volume Overground</i>	22.755 mc
VOLUME INTERRATO PREVISTO - <i>Project Volume Underground</i>	9.888 mc
CAMERE - <i>Rooms</i>	140
HALL, RECEPTION - <i>Hall, Reception</i>	217 m
BAR - <i>Bar</i>	28 m
RISTORANTE - <i>Restaurant</i>	283 m
CONFERENCE ROOM 1 - <i>Conference Room 1</i>	184 m
CONFERENCE ROOM 2 - <i>Conference Room 2</i>	58 m
WELLNESS, FITNESS - <i>Wellness, Fitness</i>	124 m
PISCINA ALL'APERTO - <i>Outdoor Pool</i>	163 m
POSTI AUTO - <i>Private Car Parkings</i>	292 p.a.

SLP COPMLESSIVA – *Overall GBA* **9.436 m**

DATI TECNICI

Il Verona Airport Hotel sorgerà nella località Corte Palazzina situata in una delle posizioni più strategiche del nord Italia.

L'intersezione delle autostrade A4 e A22, la vicinanza con l'aeroporto Valerio Catullo e la Fiera di Verona, rende ottimale la location per lo sviluppo di una struttura alberghiera di prestigio.

È prevista la realizzazione di un accesso direttamente all'aeroporto tramite un passaggio sotto l'autostrada, al fine di garantirne il raggiungimento in pochi minuti.

La struttura sarà composta da cinque palazzine e integrerà tre cascine rurali preesistenti, nelle quali verranno ricavate le 140 camere previste dal progetto inserendole nella struttura storica presente, al fine di preservare la caratteristica “Corte”.

Nei due edifici di nuova costruzione, invece, saranno ricavate la Hall, il Ristorante, la sala convegni e il centro wellness, oltre a tutti gli spazi tecnici.



3D RENDERINGS



Se la “freccia giallo-rossa” come a lato riportata sulla planimetria del “Verona Airport Hotel” rappresenta la “traiettoria” dell’atterraggio degli aerei all’Aeroporto Valerio Catullo (atterraggi che ricordiamo avvengono a vista - senza l’ausilio di strumenti per l’atterraggio strumentale - e solo quando siamo in presenza di condizioni meteo avverse e cioè temporali e/o con vento proveniente da ovest) nel “cerchietto bianco” come sopra riportato si evidenziano gli effetti delle turbolenze create dagli aerei sulle tegole del tetto di cui una parte (rispetto alla foto) nel frattempo... è già crollata.

Pensare di progettare un Hotel da 140 stanze a 300 metri dall’inizio pista dell’Aeroporto Valerio Catullo, per il sottoscritto, è un’azione incomprensibile di cui ad oggi... non me ne sono ancora capacitato.

Se adesso andiamo ad esaminare la “Perizia di Stima” che la “Nuova Corte Palazzina” srl aveva commissionato ancora nel 2007 possiamo apprendere una serie di informazioni utili a comprendere le “motivazioni” per le quali degli “Imprenditori” avrebbero acquistato un “bene immobile” in testa pista all’Aeroporto.

Dalla Perizia di Stima del 2007, apprendiamo che la società è stata costituita in data 5 dicembre 2003 e che quindi dopo quella data hanno acquistato, 19.000 mq della Corte Palazzina, con circa 20.000 mc il cui valore (di stima) sarebbe stato pari a **3.700.000 euro**.

Si apprenderebbe poi che la società avrebbe: “*ottenuto un parere positivo al progetto definitivo per l’ottenimento della Concessione Edilizia per realizzare una struttura alberghiera*” ed è quindi evidente che a quella data non era stata rilasciata alcuna autorizzazione che approvasse la struttura ricettiva.

Nuova Corte Palazzina Srl

La Società, costituita il 5 dicembre 2003, è partecipata al 50% da “Società Investimenti e Sviluppo - SIS Immobili S.p.A.” a sua volta partecipata al 100% dalla RECIS srl, che ne ha il controllo, come rappresentato di seguito.

La Società è proprietaria di un'area di 19.000 mq, situata nel Comune di Sommacampagna (VR), comprensiva di fabbricati da ristrutturare fino a circa 20.000 mc.

La Società ha ottenuto parere positivo al progetto definitivo per l’ottenimento della concessione edilizia per realizzare una struttura alberghiera.

6. Conclusioni

Il valore della Società alla data del 30 giugno 2007 riteniamo possa essere stimato in un importo non inferiore a € **3.700.000 (tremilionesettecentomila/00 euro)**.



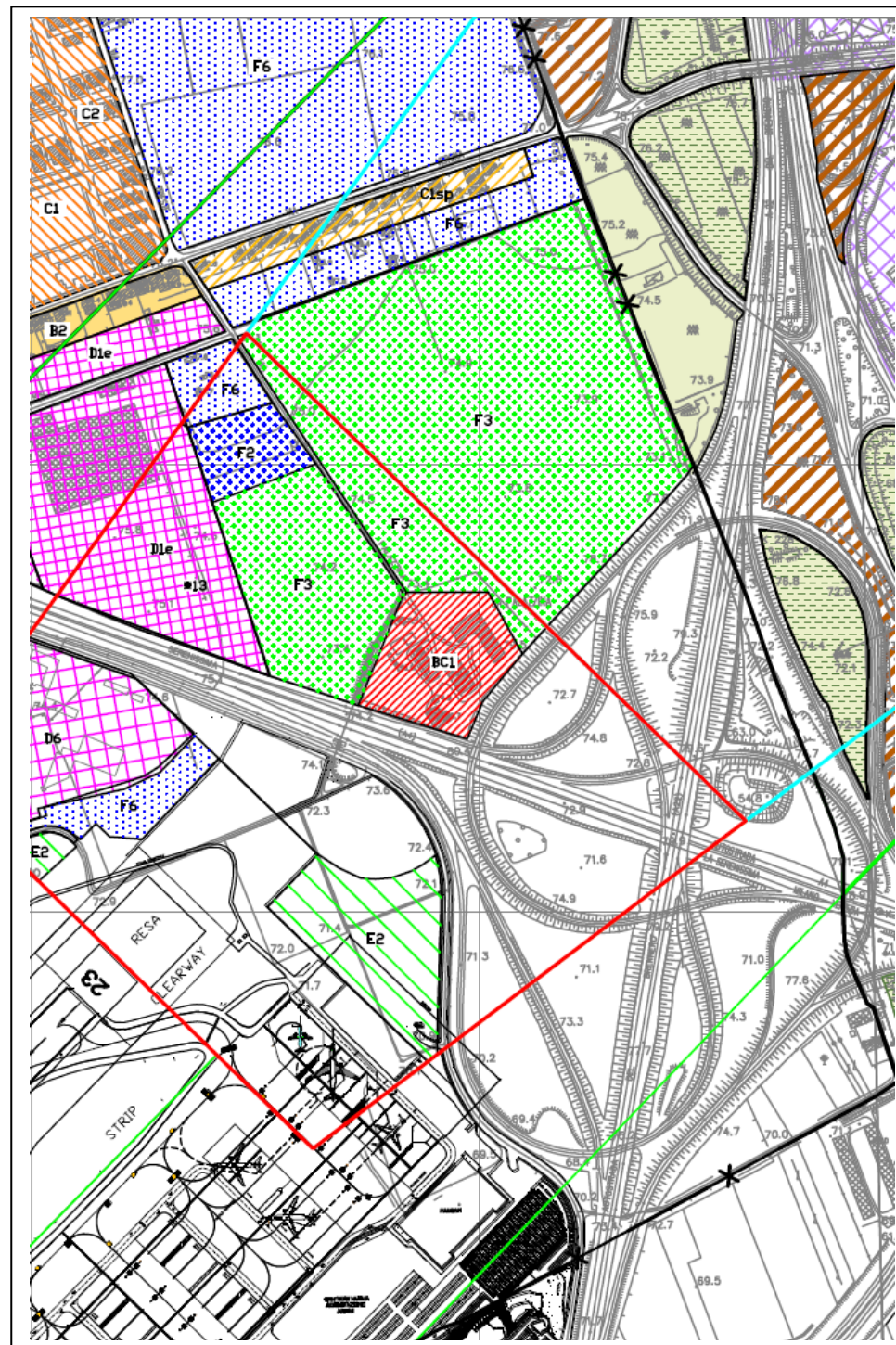
La situazione patrimoniale della Società, alla data del 30 giugno 2007, era la seguente:

ATTIVITA'		PASSIVITA' E PATRIMONIO NETTO	
Immobilizzazioni	838	Patrimonio netto	2.992.486
Attivo Circolante	3.678.251	Debiti	686.603
... di cui rimanenze	3.547.460	... entro 12m.	686.603
... di cui crediti	88.845		
... di cui disponibilità	41.946		
Ratei e risconti	0	Ratei e risconti	0
TOTALE ATTIVITA'	3.679.089	TOTALE PASSIVITA'	3.679.089

Nell'attivo circolante è iscritto il valore dell'area tra le rimanenze.

Va evidenziato che le aree della “**Corte Palazzina**” sono sottoposte alle norme relative a “**BENI CULTURALI E AMBIENTALI (ART. 10 L.R. 24/85)**” che così recitano: “*Sono così individuate... **le corti, colmelli ed altre aggregazioni rurali di antica origine ed il relativo vincolo di tutela, normate tramite specifico Piano Particolareggiato, di cui alla Variante n. 19 al P.R.G...** a cui si rimanda per la verifica degli interventi ammessi.*”

Se la “**Corte Palazzina**”, per come è ubicata in quell'infelice posizione non può essere ristrutturata, a parere del sottoscritto, **si deve ricostruire in una diversa posizione... lontana dalle Autostrade e dall'Aeroporto.**

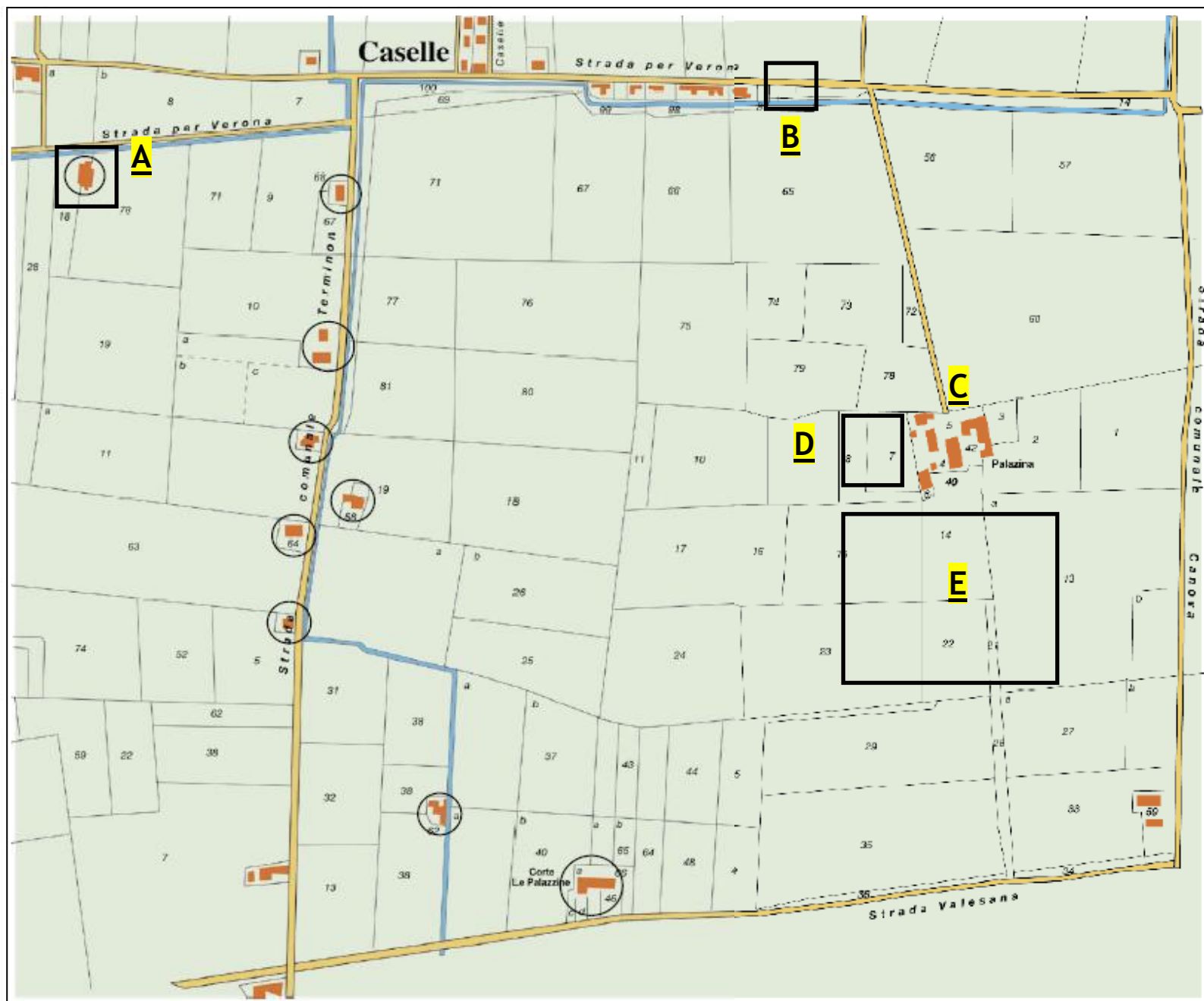


Con la **“Corte Palazzina”** poi, il sottoscritto ha dei ricordi molto **“personali”** che risalgono a circa 55-40 anni fa, in quanto, a causa della **“demolizione della casa”** dove sono nato [A] dai 5 anni fino ai 30 ho vissuto in una nuova casa che venne costruita **“ex novo”** in Via Verona [B].

Ed essendo questa nuova casa vicino alla **“Corte Palazzina”**, [C] quella corte, con la grande vasca per la raccolta dell’acqua piovana, [D] ma soprattutto per il **“bosco originario”** della **“Foresta Planiziale”** [E] che c’era a sud della stessa, le aree e le zone della **“Corte Palazzina”** sono stati i territori che il sottoscritto ha vissuto, in particolare, dai 5 ai 15 anni.

Poi che quel **“Bosco Planiziale”** sia stato distrutto (in parte) dalla costruzione dell’Autostrada **“A4”** e... che sia stato totalmente distrutto quando è stata realizzata l’Autostrada **“A22”**, anche questo va ricordato.

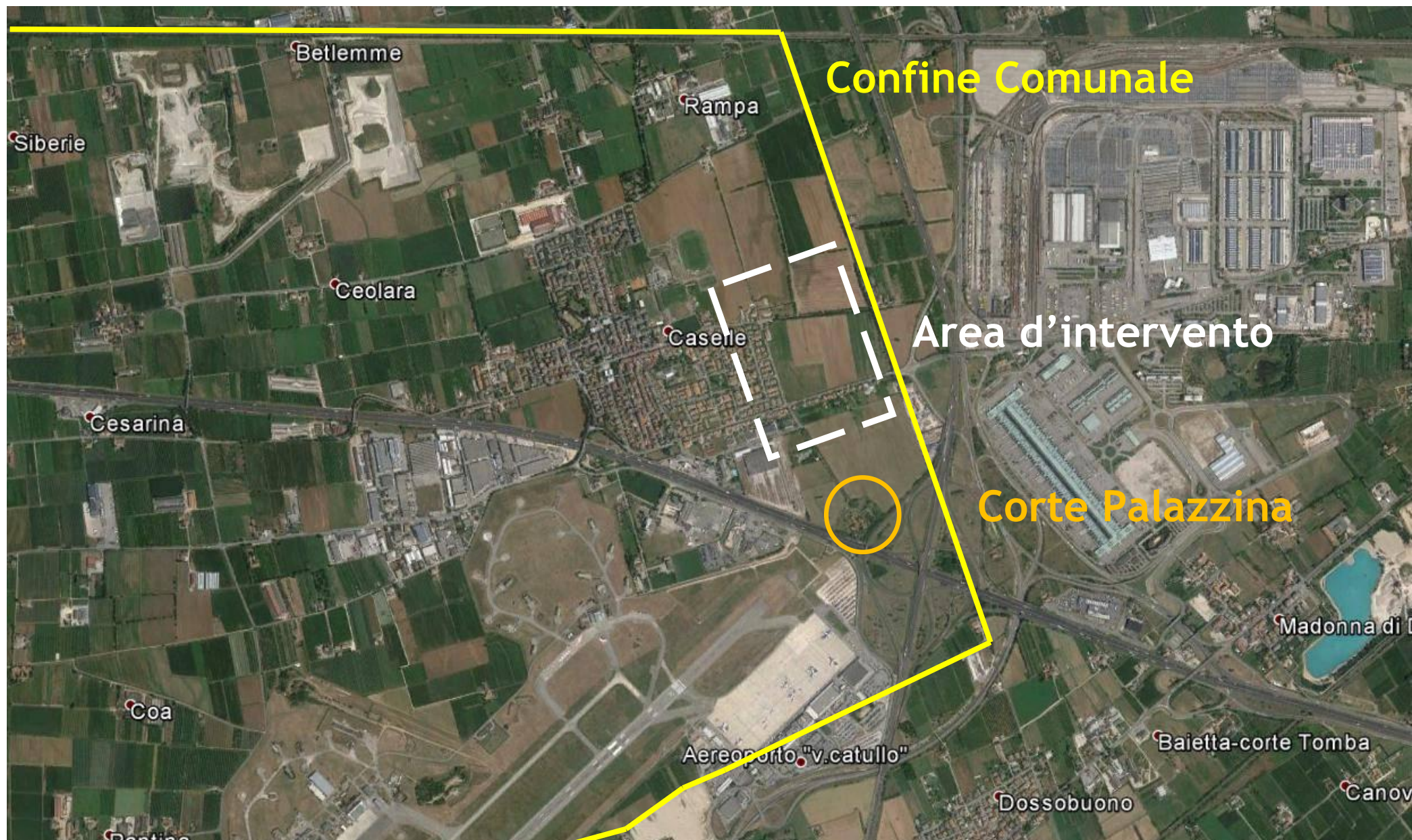
Ed è pertanto evidente che dopo la **“demolizione”** della casa natale (di fatto una piccola corte agricola) e andare poi a vivere in un **“appartamento”** in Via Verona, la **“Corte Palazzina”**... divenne la mia **“NUOVA”** casa.



Quindi se il sottoscritto, con la presente **OSSERVAZIONE-PROPOSTA** per il **PIANO degli INTERVENTI**, inizia ricordando la **“Corte Palazzina”** per arrivare a ipotizzare una soluzione per delle **Aree di Transizione Agricola** poste in prossimità di Via Trieste, se fosse stato necessario, questa è **una personale giustificazione** del perché il sottoscritto ritiene che, almeno, la **“MEMORIA della Corte Palazzina”**... **debba essere mantenuta.**

Proposta per il recupero della “memoria” della Corte Palazzina e area di transizione in Via Trieste

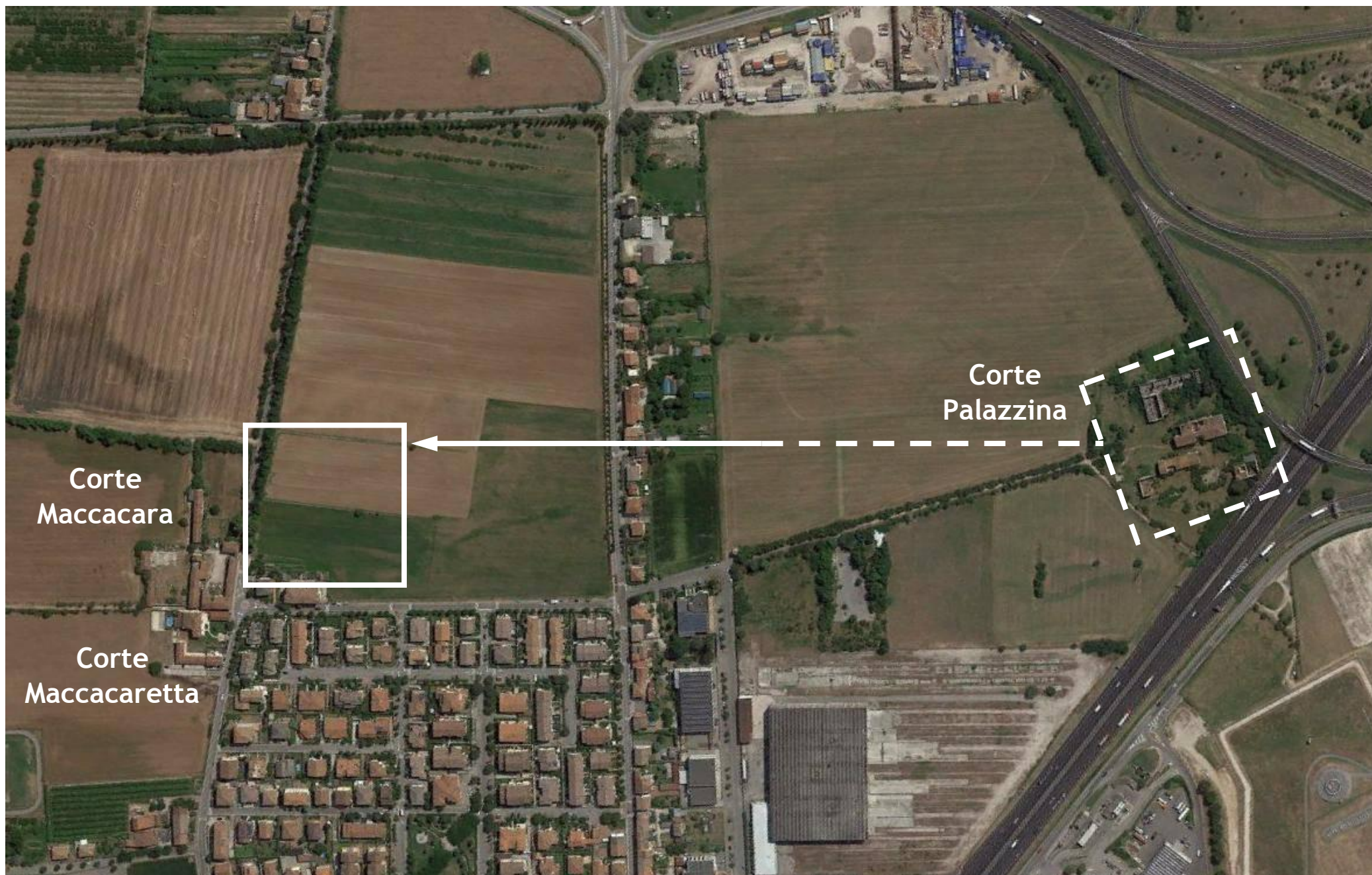
La “Corte Palazzina” e le aree di Transizione di Via Trieste sono ubicate ad Est del centro abitato di Caselle e sono ad Est del territorio del Comune di Sommacampagna, in quella parte del territorio che oltre a confinare con l’Interporto del “Quadrante Europa” è interessato dagli impatti ambientali delle DUE Autostrade: “A4” e “A22”, della Tangenziale Ovest di Verona e dall’Aeroporto: “Valerio Catullo”.



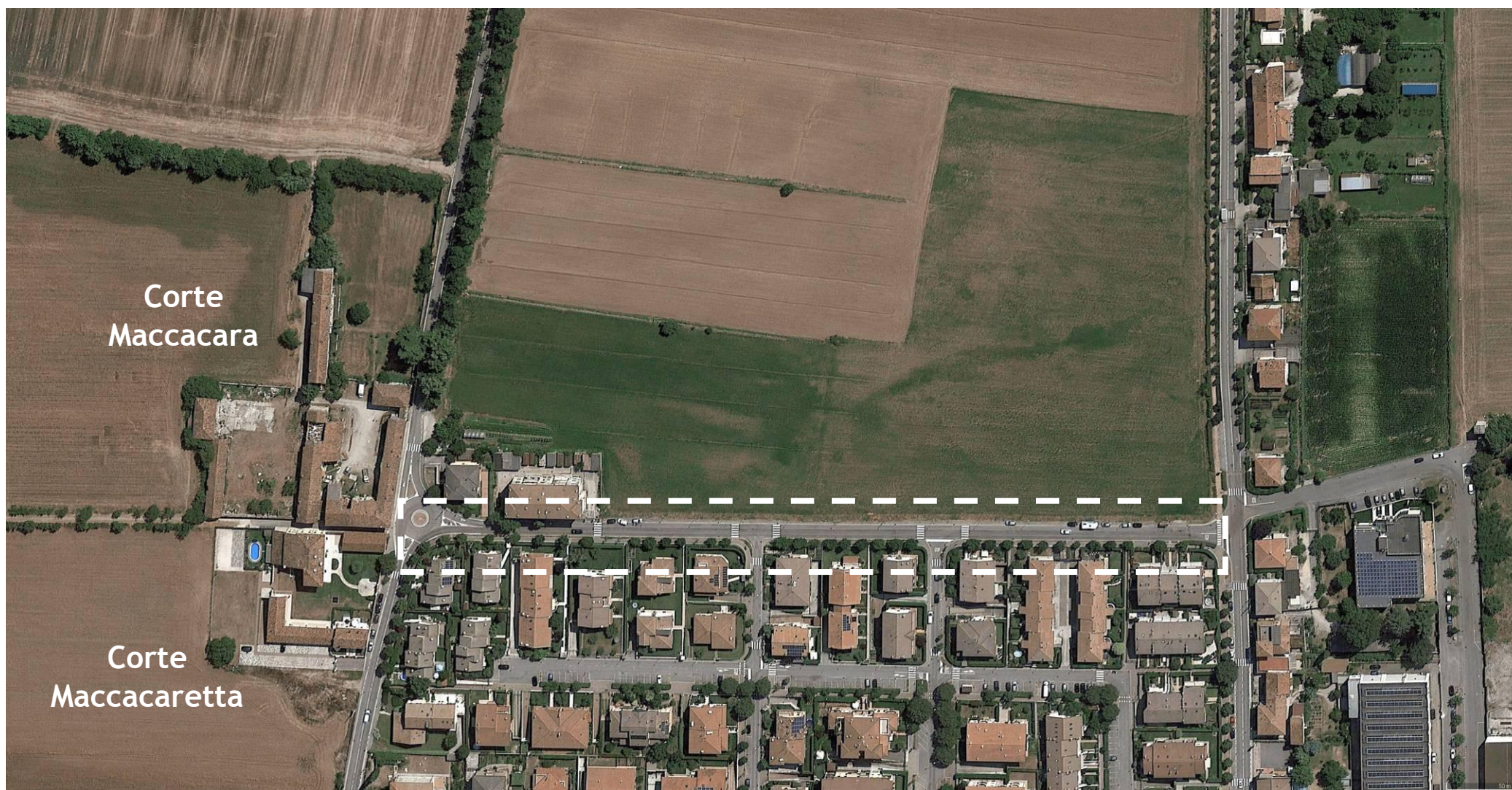
Se adesso “ruotiamo” la precedente foto satellitare abbiamo una nuova immagine dove nella parte più in alto c’è il territorio del Comune di Verona e nella parte verso il basso è possibile meglio individuare l’area di intervento della OSSERVAZIONE-PROPOSTA come questa è stata elaborata e denominata: “Proposta per il recupero della “memoria” della Corte Palazzina e area di transizione in Via Trieste”.



Se in questa parte del territorio comunale di Caselle sono presenti **TRE CORTI AGRICOLE**, una denominata “**Corte Plazzina**”, una denominata “**Corte Maccacara**” e una “**Corte Maccacaretta**”, parrebbe essere evidente che devo **“demolire” la “Corte Palazzina”** - causa testa pista dell’Aeroporto e aderenza all’A4 e A22 - questa va **“ricostruita” TALE e QUALE** in aderenza alle preesistenti due corti e vicino a Via Trieste.



La “Via Trieste” (come sotto riquadrata) inizia davanti alle “Corte Maccaccara” e “Corte Maccarratetta” e termina su “Via Verona”, in prossimità incrocio dove inizia “Via Palazzina” che è la strada che poi porta alla “Corte Palazzina” ed oltre a recuperare la memoria della “Corte Palazzina” con la sua demolizione e ricostruzione in prossimità della due preesistenti Corti si potrebbe creare una nuova strada che abbia da mantenere il nome di “Via Palazzina”, per accedere poi alla NUOVA “Corte Palazzina”.



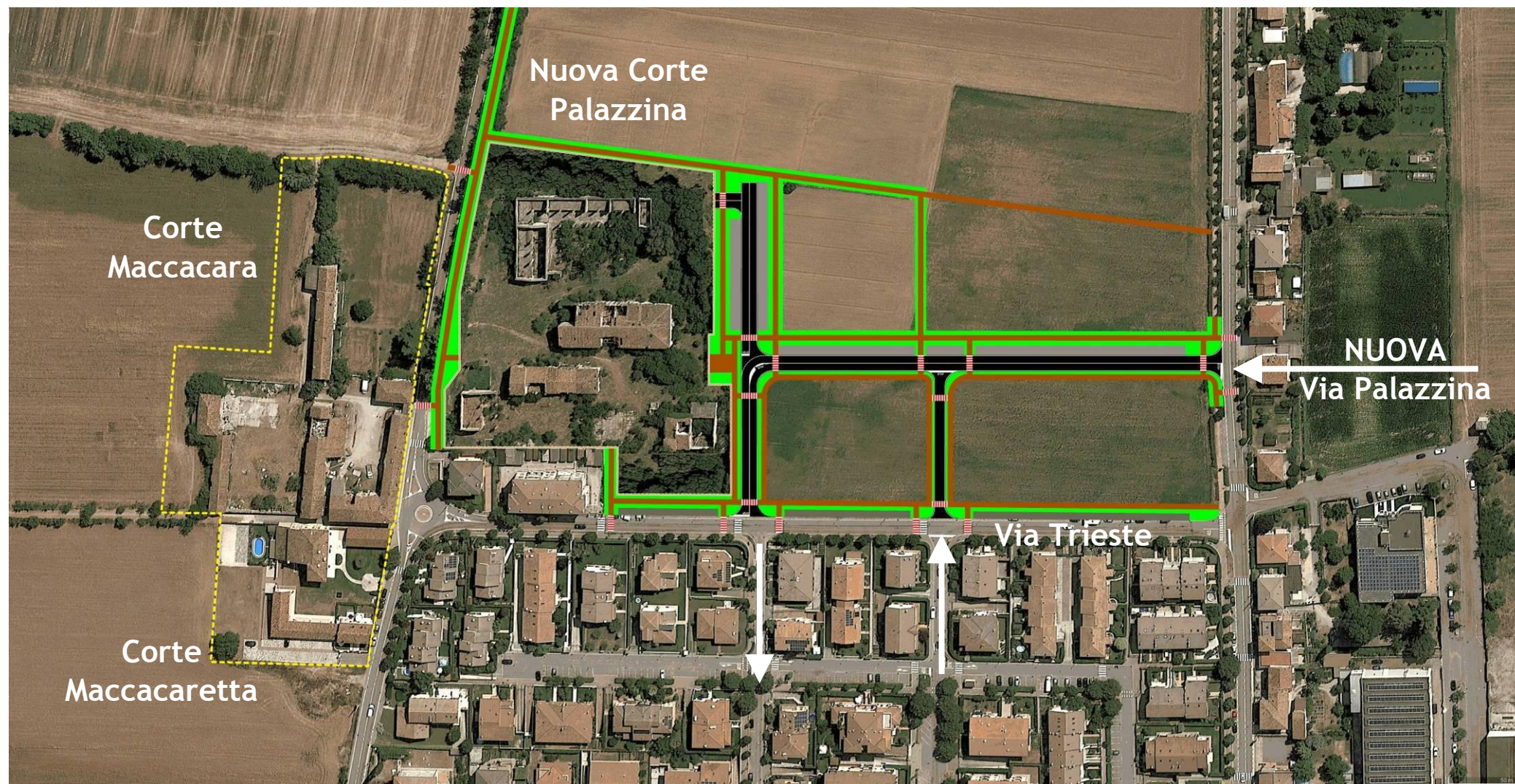
Che in prossimità di Via Trieste vi siano due Corti Agricole - una in parte degradata e in parte abitata (Corte Maccaccara) e una, da anni ormai, totalmente ristrutturata (Corte Maccacaretta) credo che sia una “casualità” che debba essere accolta, soprattutto se poi in aderenza a queste preesistenti corti agricole possa essere ricostruita - **TALE e QUALE** - la “Corte Palazzina”, corte che non può essere ristrutturata nell’attuale posizione in cui si trova visto che è aderente all’Autostrada A4 e A22 ma soprattutto visto che quelli che ormai sono quasi dei “ruderi” della “Corte Palazzina” si trovano in asse pista a soli 300 dall’inizio della Pista dell’Aeroporto Valerio Catullo.



Nel “*fotomontaggio*” come sopra riportato la “Corte Palazzina” - nello stato in cui versa oggi - viene posizionata a sud della “Corte Maccacara”, creando di fatto un unico complesso costituito da TRE Corti Agricole e la situazione paesistica potrebbe anche “migliorare” qualora fossero anche demolite le cosiddette... “CASE POPOLARI” qui presenti.

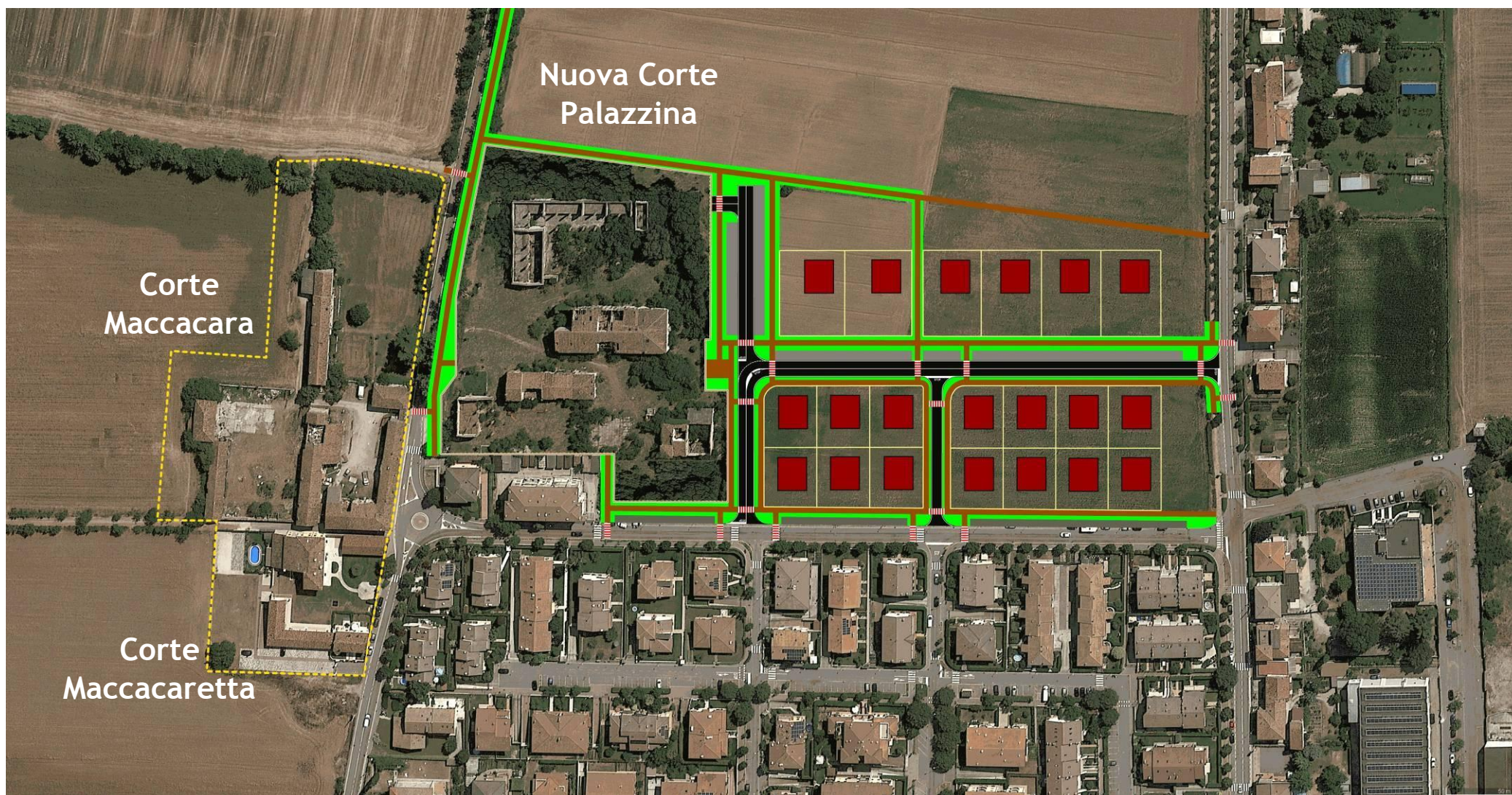


Dopo aver “riposizionato” la (nuova) “Corte Palazzina” di fronte alla “Corte Maccaccara”, parallelamente a Via Trieste viene prevista la realizzazione di una NUOVA STRADA che deve essere denominata “Via Palazzina” per collegare la “Via Verona” all’ingresso della (nuova) “Corte Palazzina” con adeguati collegamenti con Via Trieste ed essere di servizio alle nuove aree edificabili che dovrebbero essere concesse al fine che l’Amministrazione Comunale possa entrare in possesso di aree di parte di questo comparto sia per permettere la (nuova) edificazione della (nuova) “Corte Palazzina” che per realizzare delle aree da destinare a Parco Pubblico e quindi come aree per la mitigazione ambientale.



Dopo l’adeguamento di Via Trieste, con nuovi percorsi pedonali e viali alberati a lato dei parcheggi oggi esistenti e che verranno ristrutturati, sulla Via Trieste, in prosecuzione delle attuali strade, verranno realizzati due nuovi accessi, uno a senso unico e uno a doppio senso di marcia, quest’ultimo per poter accedere alla zona dei parcheggi posti a Sud della “**NUOVA CORTE PALAZZINA**”. Sulla “**NUOVA Via Palazzina**” oltre ad altri parcheggi “a pettine” verranno realizzati anche altri percorsi pedonali tra cui quelli di Collegamento tra Via Canova e Via Verona.

Dopo aver organizzato i nuovi percorsi e le nuove viabilità, oltre al recupero dei circa **20.000 mq** dell'attuale "Corte Palazzina" che - nella proposta - si prevede di ricostruirla TAL QUALE a sud di "Corte Maccaccara" e di "Corte Maccacaretta" parte delle aree oggi agricole poste ad est di Via Trieste e prospicienti la NUOVA Via Palazzina, potranno essere destinate a nuova edificazione residenziale alla quale sia destinato un basso indice di edificabilità, con valori decrescenti... dalla Via Trieste... verso Est.

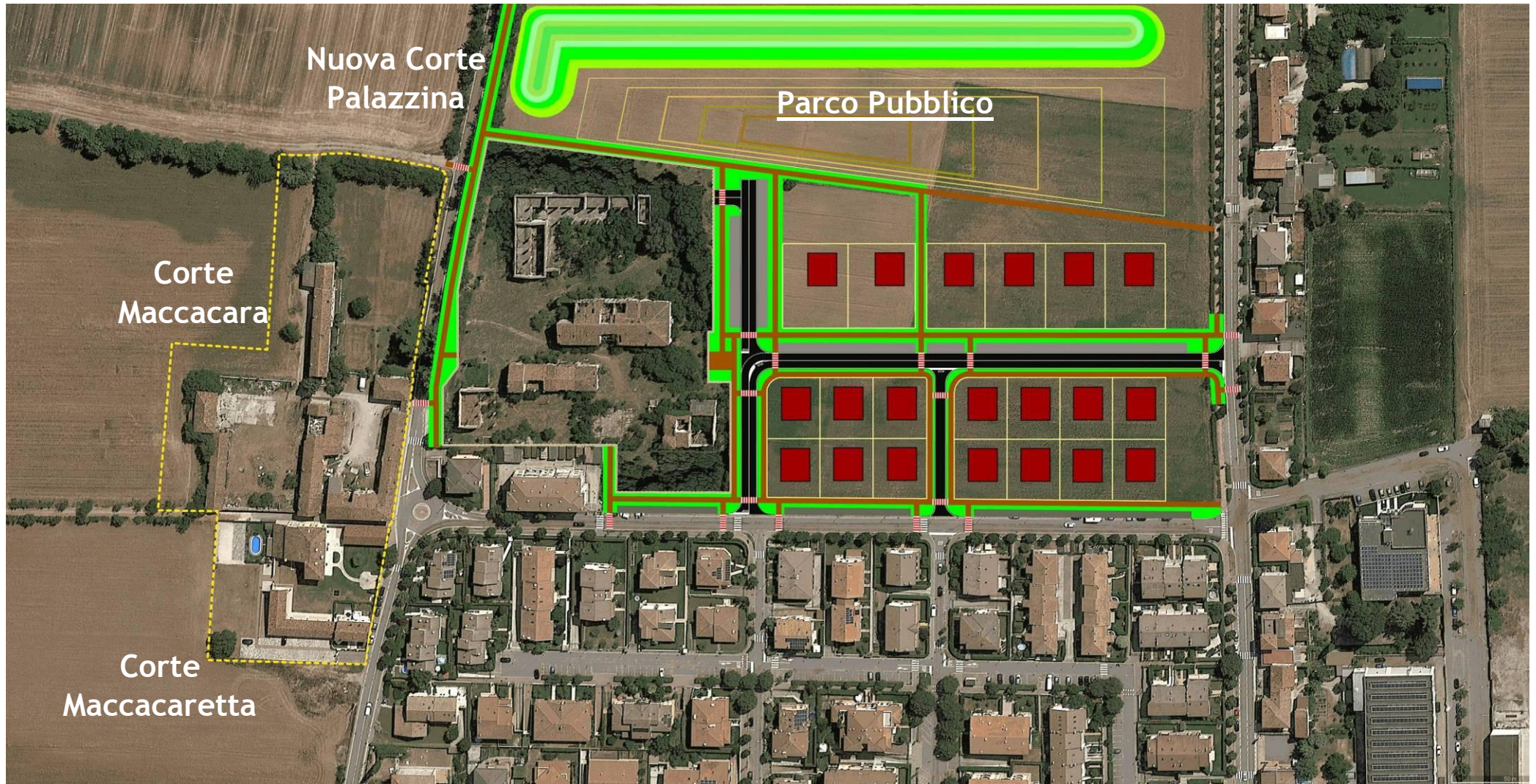


Con questa proposta, vengono previsti 7 lotti edificabili di cui 4 lotti con accesso diretto da Via Trieste e 3 lotti con accesso sulle nuove strade di collegamento verso la NUOVA Via Palazzina e pertanto i nuovi accessi ai lotti sull'intera Via Trieste saranno limitati a sole quattro unità.

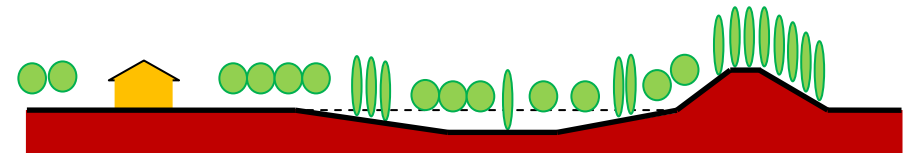
La NUOVA Via Palazzina per poter accedere alla NUOVA Corte Palazzina avrà da iniziare da Via Verona per terminare davanti all'ingresso della NUOVA Corte Palazzina per poi accedere ai parcheggi previsti a servizio di questa e permettere poi l'accesso anche su Via Trieste.

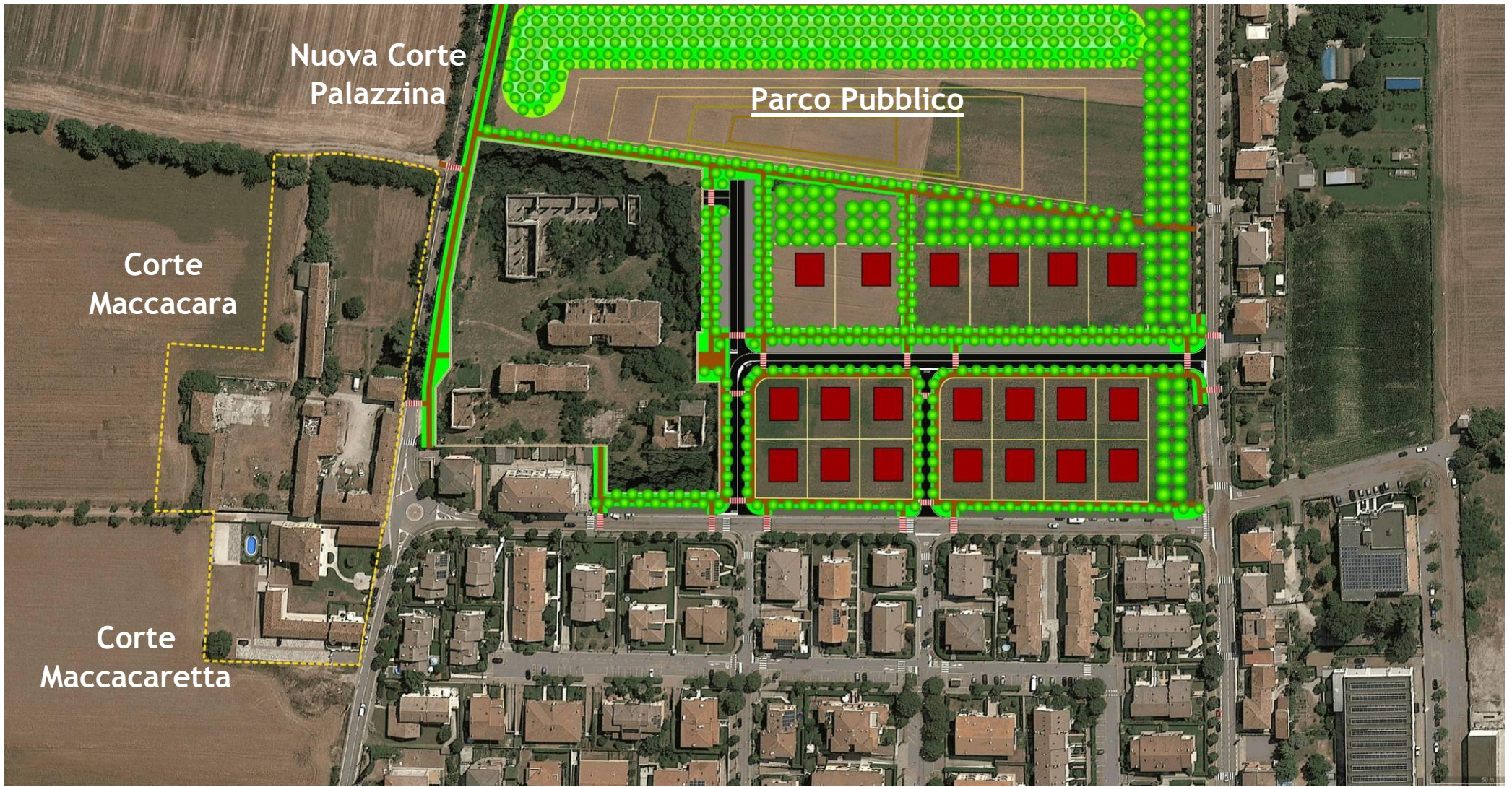
accessi pedonali già esistenti

Oltre agli attualmente presenti tra Via Roma e tra Via Verona tutti dotati di viale alberato, anche lungo Via Canova verrà realizzato un nuovo percorso pedonale (con viale alberato) che permetterà, primo un accesso pedonale alla NUOVA Corte Palazzina proprio di fronte alla Corte Macaccara e poi proseguendo verso Est, verso Corte Canova, poter accedere al **Parco Pubblico** che è anche un'area per la **mitigazione ambientale** di cui ne è stata prevista la realizzazione nell'area come sotto indicata, che verrebbe ad essere ubicata tra Via Canova e Via Verona e **ad Est della NUOVA Corte Palazzina** e ad **Est della NUOVA Via Palazzina**.



Visto che siamo su un terreno ghiaioso, si può creare una **“depressione”** sul terreno al fine di poter realizzare una lunga **“Collina Artificiale”** creando un articolato **“Parco Pubblico”** ad Est di Via Trieste adeguatamente piantumato ai quali alberi andranno aggiunti anche quelli previsti lungo i percorsi pedonali.



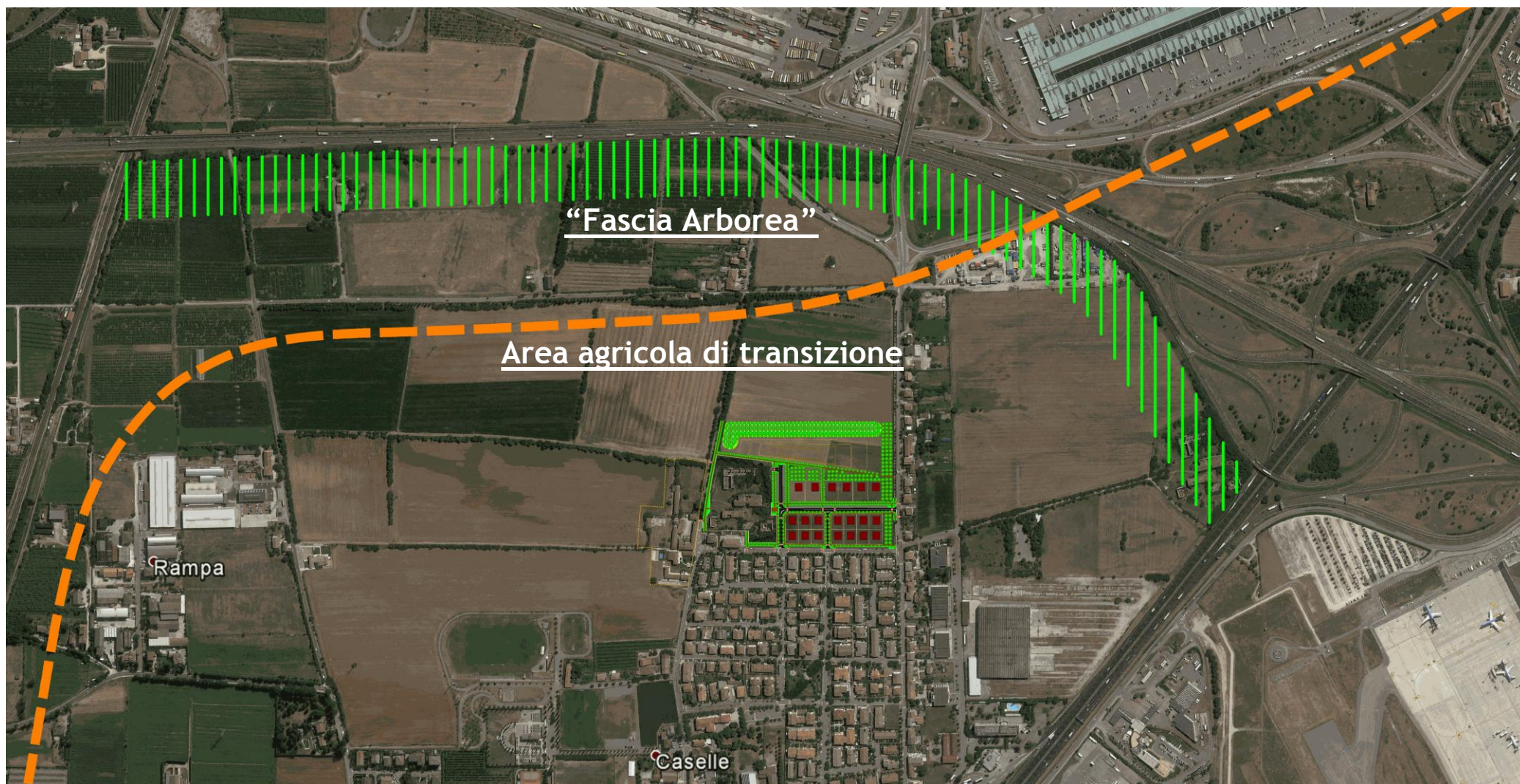


Con la “delocalizzazione” con la ricostruzione totale “TALE e QUALE” della “Corte Palazzina” in aderenza alla “Corte Maccaccara” e della “Corte Maccaccaretta”, con la realizzazione di nuovi lotti edificabili su Via Trieste e sulla NUOVA Via Palazzina e con la realizzazione del Parco Pubblico servirebbe una nuova progettazione ai fini agricoli della AREA AGRICOLA DI TRANSIZIONE posta tra l’abitato di Caselle ed il confine comunale... ma per progettare quest’area servono specifiche competenze che il sottoscritto non possiede.

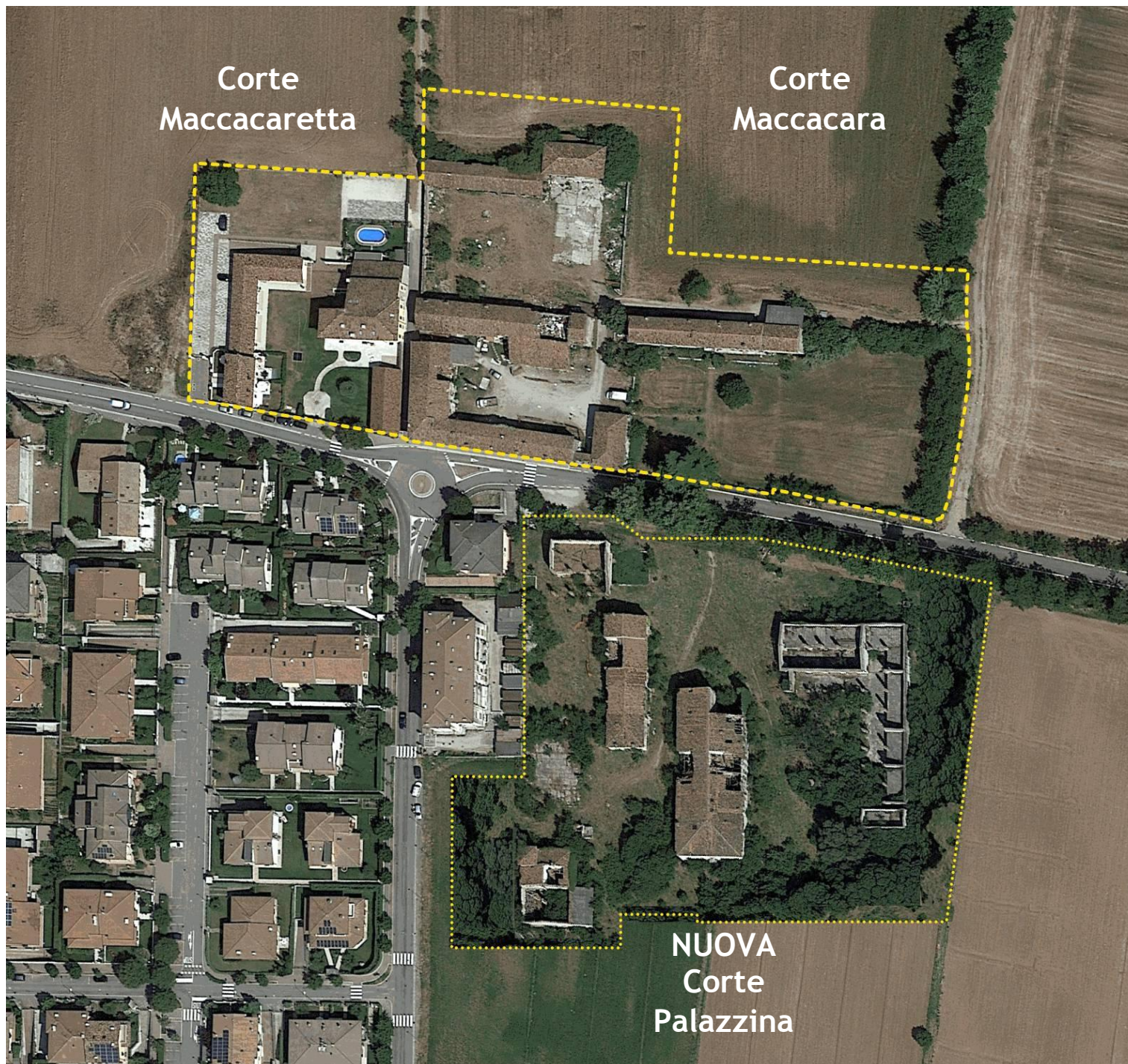


In merito all’area agricola di transizione, ricopio il 1° paragrafo dell’art. 142 delle NTA del PAT del Comune di Verona: “La Zona agricola di ammortizzazione e transizione è un ambito posto tra i margini della città e il territorio rurale finalizzato alla definizione paesaggistica dei margini urbani, alla salvaguardia ecologica e ambientale dei tessuti insediativi, alla protezione dei caratteri rurali dei contesti periurbani. Gli interventi sono diretti alla costruzione e al rafforzamento della Rete Ecologica, alla definizione morfologica e ambientale dei margini urbani della città, alla valorizzazione del paesaggio rurale e dell’agricoltura di prossimità, vietando nuovi insediamenti e allevamenti agricoli intensivi e favorendo la ricollocazione di quelli esistenti.”

Il problema del centro abitato di Caselle non è quello di avere delle aree agricole da proteggere e/o da migliorare, realizzando così delle zone agricole di ammortizzazione e transizione verso delle zone agricole esterne al centro abitato. Il vero problema di Caselle e di questa parte del territorio è creare delle **AREE AGRICOLE DI TRANSIZIONE** tra il centro abitato e le infrastrutture sovra comunali - in questo caso ad Est di Caselle - infrastrutture sovra comunali tra cui l'Autostrada del Brennero, la Tangenziale Ovest di Verona e l'Interporto del Quadrante Europa (e forse anche la SI.TA.VE) dove inserire in modo organico delle opere di mitigazione-compensazione degli impatti ambientali.



Le "barriere arboree" come sono state approvate dall'Autostrada A22 - e accettate dal Comune di Sommacampagna - sono state previste nel luogo errato in quanto per avere una vera efficacia contro l'inquinamento proveniente da Est costituito dalla sommatoria dell'inquinamento generato dall'Interporto Quadrante Europa, dalla Tangenziale Ovest di Verona e dall'Autostrada A22, sarebbe necessario piantumare - lungo il confine ovest dell'Autostrada A22 una "fascia arborea" larga almeno 100 metri che partendo dall'A4 arrivi fino alla Ferrovia Milano-Venezia.



Quanto sin qui illustrato con questa **OSSERVAZIONE-PROPOSTA**, il tutto parte da quell'idea iniziale di voler **MANTENERE LA... "MEMORIA"** della **"CORTE PALAZZINA"**, ricostruendola... **TALE e QUALE**, delocalizzandola dalla posizione dove si trova ricostruendola vicino alle due Corti.

Ovviamente quanto qui elaborato e che viene qui presentato come una **"OSSERVAZIONE-PROPOSTA"** per il **PIANO** degli **INTERVENTI** vorrebbe essere una... **IDEA** da realizzare per migliorare la... **"nostra" QUALITA' della VITA** e con il fine che possa essere di utilizzo alla **V.A.S. - Valutazione Ambientale Strategica del RAPPORTO AMBIENTALE del PAT** che senza opere di mitigazione e di compensazione ambientale, probabilmente, non risulterà sostenibile.

Con questo **3° documento** il sottoscritto vuole contribuire alla redazione del **PIANO degli INTERVENTI**, fiducioso che la **"QUALITA' della VITA"** della popolazione di Caselle **abbia da migliorare** e al fine che sia **diminuito -concretamente- l'attuale IMPATTO AMBIENTALE**.

Un cittadino "nativo" di Caselle:

Beniamino Sandrini