



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 51 DEL 26/09/2018

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITA' BORGHETTO PER APPLICAZIONE PIANO CASA E TRASFORMAZIONE IN STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA - DITTA L'OSTERIA SRL.

L'anno duemiladiciotto addì ventisei del mese di settembre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.

Previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

TOSONI ANGELO	Presente
OLIOSI LEONARDO	Presente
VALBUSA VANIA	Assente
DAL FORNO MARCO	Presente
VESENTINI ANDREA	Presente
ANTONINI ANNA PAOLA	Presente
MAZZAFELLI SIMONE	Presente
MOLINARI ANDREA	Assente
BONFAINI FRANCESCO	Presente
DI BRAIDA PATRIZIA	Assente
TURRINA GIAMPAOLO	Presente
PERANTONI ELENA	Presente
GARDONI ALESSANDRO	Presente
BENINI FRANCA	Presente
BERTUZZI ENRICO	Presente
FOGLIA FEDERICA	Presente
MARCHI FRANCESCO	Presente

Presenti n. 14

Assenti n. 3

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE PERUZZI GIOVANNI.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. VESENTINI ANDREA – nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, assunta la Presidenza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE MISTA SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BORGHETTO PER APPLICAZIONE PIANO CASA E TRASFORMAZIONE IN STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA - DITTA L'OSTERIA SRL

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

- PAT - Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata in data 05.05.2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21.11.2013;
- PI – Secondo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017;

Premesso altresì che:

- in data 11/07/2009 è entrata in vigore la Legge Regionale Veneto n. 14/2009 recante *Intervento regionale del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla L.R. 12/07/2007, n. 16, in materia di barriere architettoniche*, con lo scopo di promuovere misure per il sostegno del settore edilizio attraverso interventi finalizzati al miglioramento della qualità abitativa per preservare, mantenere, ricostituire e rivitalizzare il patrimonio edilizio esistente nonché per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e delle fonti di energia rinnovabili;
- in data 09/07/2011 è entrata in vigore la Legge Regionale Veneto n. 13/2011 recante *Modifiche alla Legge Regionale 8 luglio 2009, n. 14 "intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, alla Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni e disposizioni in materia di autorizzazioni di impianti solari e fotovoltaici*;
- in data 01/12/2013 è entrata in vigore la Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32 recante *Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia*, che ha sostituito integralmente le precedenti L.R.V. n. 14/2009 e L.R.V. n. 13/2011;

Rilevato che la L.R.V. 32/2013 all'art. 2, commi 1, 2 e 2-bis prevede che *"1. In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali, ivi compresi i piani ambientali dei parchi regionali, è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti al 31 ottobre 2013 nei limiti del 20 per cento del volume, o della superficie; è comunque consentito un ampliamento fino a 150 metri cubi per gli edifici residenziali unifamiliari da destinarsi a prima casa di abitazione. 2. L'ampliamento di cui al comma 1 può essere realizzato in aderenza, utilizzando un corpo edilizio già esistente ovvero con la costruzione di un corpo edilizio separato. Il corpo edilizio separato, esistente o di nuova costruzione, deve trovarsi sullo stesso lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento o su un lotto confinante; l'ampliamento può essere, altresì, realizzato su un altro lotto, purché lo stesso si trovi a non più di 200 metri, misurabili in linea d'aria, rispetto al lotto di pertinenza dell'edificio che genera l'ampliamento e appartenga, già alla data del 31 ottobre 2013, al medesimo proprietario o al di lui coniuge o figlio. 2 bis. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria..."*;

Richiamato l'art. 9, comma 1, lett. a) della citata L.R.V. 32/2013, in base al quale: *"Gli interventi previsti dagli articoli 2, 3, 3 ter, 3 quater e 4 non trovano applicazione per gli edifici ricadenti all'interno dei centri storici ai sensi dell'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (...), salvo che per gli edifici che risultino privi di grado di protezione, ovvero con grado di protezione di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione o di sostituzione edilizia, di ricomposizione volumetrica o urbanistica, anche se soggetti a piano urbanistico attuativo..."*;

Richiamati gli art. 29 e 59 delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi che disciplinano gli interventi ammessi in Zona Territoriale Omogenea "A" - Centri Storici e negli Aggregati rurali di antica origine, prevedendone la classificazione a mezzo di schede d'analisi che attribuiscono ad ogni edificio un grado di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento, e precisamente:

grado 1: restauro e risanamento conservativo

grado 2: ristrutturazione edilizia

grado 3: demolizione e ricostruzione

grado 4: demolizione senza ricostruzione;

Richiamato l'art. 29 delle Norme Tecniche Operative al Piano degli Interventi in base al quale i suddetti gradi di tutela *“si possono articolare in due livelli differenziati (...) che definiscono due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria”*, applicando di norma la graduazione “A” di maggiore tutela, *“salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione, con una dettagliata relazione storico-filologica, l'applicazione della graduazione di minore tutela “B”, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale”*;

Dato atto che il medesimo art. 29 delle NTO, per il passaggio di grado al livello 2B stabilisce che *“A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che, comunque inseriti in un contesto di interesse ambientale e decorativo, sono stati già oggetto di interventi radicali e globali di trasformazione soprattutto interna, oppure non presentino particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto il contesto ambientale di riferimento, oppure presentino carenze strutturali importanti e diffuse tali da richiedere interventi sostanziali di messa in sicurezza che ne alterino le originali caratteristiche”*;

Vista l'istanza di Autorizzazione Paesaggistica in data 06/07/2018 con prot.14786 formulata dal sig. Di Maria Melchiorre, legale rappresentante della ditta L'Osteria s.r.l., nato a Palermo il 14/06/1979 e residente a Peschiera del Garda in via F. Cavallotti n. 7, avente per oggetto la Ristrutturazione e ampliamento del complesso edilizio denominato “Corte Regia” ubicato in via Giotto a Borghetto, con i relativi allegati dove veniva già menzionata la richiesta di riduzione del grado di protezione da 2A a 2B dell'edificio in questione;

Vista la successiva richiesta di Permesso di Costruire n. 15755 acquisita al prot. n. 18915 del 06/09/2018, , integrata con prot. 19331 del 11.09.2018, formulata dal medesimo sig. Di Maria Melchiorre legale rappresentante della ditta L'Osteria s.r.l. finalizzata alla ristrutturazione dell'esistente fabbricato “Corte Regia” ubicato in via Giotto n. 2, catastalmente censito al foglio 26 mappale 201 sub 2-3-4-5-6-9-10, schedato con grado di protezione 2A, oggi parzialmente inutilizzato e destinato a residenza, magazzino e laboratorio, per destinarlo a struttura ricettiva alberghiera, prevenendo contestualmente un ampliamento nei limiti del 20% del volume esistente in applicazione del c.d. Piano casa di cui alla Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32;

Dato atto che l'ampliamento richiesto, consistente in n. 2 verande in vetro e metallo, è previsto sia realizzato in aderenza ai fabbricati esistenti e si colloca nella medesima Z.T.O. A sul mappale 201 dello stesso proprietario;

Considerato che gli interventi di ristrutturazione che consentono l'applicazione del Piano casa afferiscono alla graduazione 2B delle sopra citate Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, e che al fine della modifica del grado di protezione deve essere dimostrato che gli edifici oggetto di richiesta non presentano caratteristiche decorative di pregio;

Vista la dettagliata ed esaustiva relazione filologica acquisita in atti al prot.18915 del 06/09/2018, dalla quale si evince che:

- il fabbricato catastalmente censito al foglio 26 mappale 201 sub 2-3-4-5-6-9-10, e individuato nel Centro storico di Borghetto con il n. 01 e con grado di protezione 2, trova le sue radici nell'epoca longobarda quale postazione di controllo ed esazione delle “gabelle”, ma subì nei secoli varie modifiche, fino a portarlo all'attuale conformazione;
- attualmente il complesso edilizio non presenta elementi architettonici di particolare pregio, né apparati decorativi né fregi preesistenti;
- gli edifici che compongono “Corte Regia” sono stati oggetto di interventi di trasformazione che ne hanno compromesso l'originario assetto, in particolare con l'intervento di ristrutturazione eseguito con regolare concessione edilizia n. 6236 del 25 giugno 1992, conclusosi con il rilascio di abitabilità n.1708 del 19/09/1992, durante il quale sono stati eseguiti, per esempio, il rifacimento degli intonaci con materiali non consoni ad interventi di recupero architettonico, che hanno cancellato la “storicità” della “grana della pasta di finitura” storica, compromettendo gran parte degli intonaci storici preesistenti utilizzando malte di premiscelato cementizio di notevole spessore di stesura;
- il rifacimento dei tetti nel 1992, pur contribuendo a preservare la staticità degli edifici e pur essendo oggi in discrete condizioni conservative, ha tolto quella “materialità originaria” alle strutture esistenti portando il tutto ad un nuovo corpo edilizio diverso dall'originale;

Vista la Relazione tecnica illustrativa, pure acquisita in atti al prot.18915 del 06/09/2018, attraverso la quale si dimostra la volontà di conservare il più possibile l'assetto originario del compendio di “Corte Regia”, limitando l'applicazione del piano casa alla realizzazione di due verande accostate ai manufatti preesistenti, senza che siano previste manomissioni planivolumetriche all'esistente complesso edificato, precisando altresì che:

- prima di redigere il progetto sono state eseguite campionature sui diversi materiali e strutture (solai, intonaci, materiali lapidei, saggi nel terreno ai piedi delle murature parietali e di fondazione) così da approfondire la conoscenza del bene e accertare l'eventuale presenza di elementi di pregio architettonico e decorativo;
- sono stati eseguiti scavi archeologici nelle aree di pertinenza esterne, sotto supervisione di Archeologo, che non hanno evidenziato particolari elementi di rilevanza;
- l'approccio progettuale mira a conservare l'immagine complessiva dell'edificio, attraverso il restauro conservativo delle facciate nel rispetto delle fotometrie esistenti;
- all'interno l'edificio verrà consolidato con l'approccio progettuale ed esecutivo solitamente riservato ai beni culturali;
- i nuovi inserimenti strutturali avverranno nel rispetto dell'assetto distributivo originario, così da consentire la lettura della struttura storica originaria, e utilizzando materiali di pregio;
- le partizioni interne saranno realizzate in cartongesso;

Ritenuto pertanto, alla luce della Relazione filologica e dell'approccio progettuale sopra descritto, che possa essere accolto il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela, alla graduazione 2B, per la quale si ammettono interventi di ristrutturazione fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, considerato che il progetto di ristrutturazione si pone l'obiettivo di recuperare la Corte nel rispetto del manufatto conservatosi fino ai nostri giorni;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs. 18 agosto 2000, n 267;

Visto l'esito della votazione:

Consiglieri presenti	n.	14
Consiglieri astenuti	n.	0
Consiglieri votanti	n.	14
Maggioranza	n.	8
Voti favorevoli	n.	9
Voti contrari	n.	5 (Gardoni, Benini, Bertuzzi, Foglia, Marchi)

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, e sulla base degli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire n. 15755, prot. n. 18915 del 06/09/2018, e in particolare della relazione filologica e della relazione tecnica illustrativa, la variazione di grado di protezione richiesta, ovvero il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela alla graduazione 2B di minor tutela del fabbricato ubicato in via Giotto n. 2, catastalmente censito al foglio 26, mappale 201 sub 2-3-4-5-6-9-10 di proprietà della società L'Osteria s.r.l. e individuato nel Centro storico di Borghetto con il n. 01.
3. Di prendere atto che il progetto allegato all'istanza di Permesso di Costruire n. 15755, prot. n. 18915 del 06/09/2018, integrato con prot. 19331 del 11.09.2018, formulato dal sig. Di Maria Melchiorre legale rappresentante della ditta L'Osteria s.r.l. - nato a Palermo il 14/06/1979 e residente a Peschiera del Garda in via F. Cavallotti n.7 - è finalizzato alla ristrutturazione dell'esistente fabbricato "Corte Regia" ubicato in via Giotto n. 2, catastalmente censito al foglio 26 mappale 201 sub 2-3-4-5-6-9-10, schedato con grado di protezione 2A, oggi parzialmente inutilizzato e destinato a residenza, magazzino e laboratorio, per destinarlo a struttura ricettiva alberghiera, prevenendo contestualmente un ampliamento nei limiti del 20% del volume esistente in applicazione del c.d. Piano casa di cui alla Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32, dando atto che l'ampliamento richiesto, consistente in n. 2 verande in vetro e metallo, è previsto sia realizzato in aderenza ai fabbricati esistenti, e si collocherà nella medesima Z.T.O. A sul mappale 201 appartenente allo stesso proprietario, come da elaborati grafici e tecnici a firma dell'Architetto Pasquetto Alfredo di seguito elencati e depositati agli atti presso il Settore Edilizia Privata:
 - Relazione filologica
 - Relazione tecnica

- Valutazione di compatibilità idraulica
 - TAV 1 Inquadramento e documentazione fotografica
 - TAV 2 Dati stereometrici
 - TAV 3 Planimetria generale, stato di fatto e stato di progetto
 - TAV 4 Piano interrato, stato di fatto e di progetto
 - TAV 5 Piano terra stato di fatto e di progetto
 - TAV 6 Piano primo stato di fatto e di progetto
 - TAV 7 Piano secondo stato di fatto e di progetto
 - TAV 8 Piano pianta copertura stato di fatto e di progetto
 - TAV 9 Stato di fatto sezioni e prospetti
 - TAV 10 Stato di progetto sezioni e prospetti
 - TAV 11 Viste prospettiche di progetto
 - TAV 12 Integrazione prospetti e sezioni stato di fatto e di progetto
 - TAV 13 Integrazione prospetti e sezioni stato di fatto e di progetto
3. Di demandare al responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata le verifiche tecniche di competenza e l'attuazione dei successivi conseguenti procedimenti abilitativi edilizi.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
VESENTINI ANDREA

IL SEGRETARIO GENERALE
PERUZZI GIOVANNI