



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 96 DEL 21/12/2018

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA/MAGAZZINI/RUSTICI SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BAROZZINO, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA SOCIETÀ AGRICOLA TONOLLI FEDERICA E ALBERTO - PRATICA EDILIZIA N.15750 .

L'anno duemiladiciotto addì ventuno del mese di dicembre alle ore 18:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.

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

Presenti n. 12

Assenti n. 5

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.

Deliberazione n. 96 del 21/12/2018 - 1

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA/MAGAZZINI/RUSTICI SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BAROZZINO, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA SOCIETÀ AGRICOLA TONOLLI FEDERICA E ALBERTO - PRATICA EDILIZIA N.15750

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 prevede quanto segue all'art. 2, commi 1, 2 e 2-bis : *"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 salvo l'ampliamento in aderenza che può essere realizzato anche in zona territoriale omogenea impropria, sempreché l'edificio da ampliare insista 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..."*;

Richiamato il medesimo art. 9, commi 2, 2-bis, 2-ter della citata L.R.V. 32/2013, in base ai quali: *2. Con gli interventi previsti dagli articoli 2, 3 e 4 può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici, purché la nuova destinazione sia consentita dalla disciplina edilizia di zona e salvo quanto previsto dal comma 2 bis. 2 bis. Per gli edifici dismessi o in via di dismissione, situati in zone territoriali omogenee diverse dalla zona agricola, è consentito il mutamento della destinazione d'uso con il recupero dell'intera volumetria esistente,*

Deliberazione n. 96 del 21/12/2018 - 2

qualora l'intervento sia finalizzato alla rigenerazione o riqualificazione dell'edificio, fermo restando che la nuova destinazione deve essere consentita dalla disciplina edilizia di zona. Sono fatti salvi eventuali accordi o convenzioni precedentemente sottoscritti. 2 ter. Gli interventi previsti dal comma 2 bis sono assentiti, in deroga all'articolo 6, mediante rilascio del permesso di costruire;

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 la richiesta di Permesso di Costruire acquisita al prot. n. 18555 del 03/09/2018 e rubricata con n. di P.E. 15750, formulata dal sig. Tonolli Alberto residente a Valeggio sul Mincio in località Barozzino, integrata con prot. 25507 del 26.11.2018 e con prot. 26219 del 06.12.2018, finalizzata alla ristrutturazione, parziale cambio d'uso da cantina vinicola/magazzini/rustici a cantina vinicola/residenza, ed ampliamento, parte mediante utilizzo della parte rustica, parte con costruzione di un corpo di fabbrica separato, applicando il c.d. Piano casa di cui alla Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32 agli edifici ubicati in Loc. Barozzino, catastalmente censiti al NCEU al foglio 21 mappale 596 sub.1 e 2, ubicati all'interno del Centro storico Minore di Barozzino identificato con il n.34, schedati con grado di protezione 2A e individuati con i n.36-37-38;

Dato atto che l'ampliamento con corpo separato si dovrà collocare a distanza non superiore a m 200 dal fabbricato che genera l'ampliamento, dovrà essere ubicato nella medesima Z.T.O. A, e dovrà ricadere sui mappali di proprietà del medesimo richiedente o avente titolo;

Considerata ammissibile la demolizione con ricostruzione e ampliamento su altro sedime, in aderenza all'esistente edificio, del fabbricato rustico privo di grado di protezione, costruito anteriormente al 1967 come da dichiarazione sostitutiva di notorietà acquisita in atti al prot. n. 25507 del 28.11.2018, come previsto dall'art. 9, comma 1, lettera a);

Dato atto 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 relazione filologica acquisita in atti al prot. 18555 del 03.09.2018 e vista l'integrazione della nuova relazione storico-filologica in atti al prot.26219 del 06.12.2018, dalla quale si evince che i fabbricati catastalmente censiti al NCEU al Foglio 21 mappale 596 sub 1 e 2, e individuati nel registro della consistenza del patrimonio immobiliare nei Centri Storici Minori di Barozzino con il n.36-37-38 a cui sono attribuiti i gradi di protezione 2, non presenta elementi architettonici di particolare pregio;

Ritenuto pertanto 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;

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.	12
Consiglieri astenuti	n.	0
Consiglieri votanti	n.	12
Maggioranza	n.	7
Voti favorevoli	n.	12
Voti contrari	n.	0

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. 15750, prot. n. 18555 del 03.09.2018, e delle integrazioni pervenute in data 26.11.2018 con prot. n. 25507 e 06.12.2018 con prot. 26219 in particolare della relazione storico-filologica, che evidenzia lo stato dei luoghi, la variazione di grado di protezione richiesta, ovvero il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela alla graduazione 2B di minor tutela ai fabbricati ubicati in Loc. Barozzino individuati nel Centro storico minore n. 34 con i n. 36-37-38, catastalmente censiti al NCEU al foglio 21 mappale 596 sub 1 e 2 di proprietà del sig. Tonolli Alberto.
3. Di prendere atto che la richiesta di modifica del grado di protezione allegata all'istanza di Permesso di Costruire acquisita al prot. n. 18555 del 03.09.2018 e rubricata con n. di P.E. 15750, formulata dal sig. Tonolli Alberto residente a Valeggio sul Mincio in località Barozzino, integrata con prot. 25507 del 26.11.2018 e con prot. 26219 del 06.12.2018, finalizzata alla ristrutturazione, parziale cambio d'uso da cantina vinicola/magazzini/rustici a cantina vinicola/residenza, ed ampliamento, parte mediante utilizzo della parte rustica, parte con costruzione di un corpo di fabbrica separato, applicando il c.d. Piano casa di cui alla Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32 agli edifici ubicati in Loc. Barozzino, catastalmente censiti al NCEU al foglio 21 mappale 596 sub.1 e 2, ubicati all'interno del Centro storico Minore di Barozzino identificato con il n.34, schedati con grado di protezione 2A e individuati con i n.36-37-38, come da elaborati grafici e tecnici a firma dell'Arch. Silvano Benini di seguito elencati :
 - Relazione storico-filologica
 - Relazione tecnica
 - TAV 01 - Inquadramento urbanistico e stato attuale
 - TAV 03 - Pianta, prospetti e sezioni di progetto
4. Di dare atto che l'ampliamento con corpo separato si dovrà collocare a distanza non superiore a m 200 dal fabbricato che genera l'ampliamento, dovrà essere ubicato nella medesima Z.T.O. A, e dovrà ricadere sui mappali di proprietà del medesimo richiedente o avente titolo.
5. 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



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2018 / 2801

Unità Proponente: Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA/MAGAZZINI/RUSTICI SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BAROZZINO, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA SOCIETÀ AGRICOLA TONOLLI FEDERICA E ALBERTO - PRATICA EDILIZIA N.15750

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 12/12/2018

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
GRAZI ANNA**

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2018 / 2801

Unità Proponente: Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA/MAGAZZINI/RUSTICI SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BAROZZINO, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA SOCIETÀ AGRICOLA TONOLLI FEDERICA E ALBERTO - PRATICA EDILIZIA N.15750

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *NON APPOSTO* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 13/12/2018

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
DEL LUNGO TOMMASO**
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Certificato di Esecutività

Deliberazione del Consiglio Comunale N. 96 del 21/12/2018

Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

Oggetto: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA/MAGAZZINI/RUSTICI SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BAROZZINO, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA SOCIETÀ AGRICOLA TONOLLI FEDERICA E ALBERTO - PRATICA EDILIZIA N.15750 .

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune.

Li, 24/01/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
PERUZZI GIOVANNI
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Certificato di Avvenuta Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio Comunale N. 96 del 21/12/2018

Oggetto: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE CANTINA VINICOLA/MAGAZZINI/RUSTICI SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOCALITÀ BAROZZINO, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA SOCIETÀ AGRICOLA TONOLLI FEDERICA E ALBERTO - PRATICA EDILIZIA N.15750 .

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 07/01/2019 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 24/01/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
PERUZZI GIOVANNI
(Sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.L.gs. n. 82/2005 e s.m.i.)