**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**
Provincia di Verona

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

**N. 97 DEL 21/12/2018**

**OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICI AD USO ACCESSORI RESIDENZIALI SCHEDATI CON GRADO 2A E 3A UBICATI IN LOC. GALLINELLE N. 26, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA FRANCHINI PAOLA E BAZZOLI GIANLUCA - PRATICA EDILIZIA N. 15819.**

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.
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 | 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.

**OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICI AD USO ACCESSORI RESIDENZIALI SCHEDATI CON GRADO 2A E 3A UBICATI IN LOC. GALLINELLE N. 26, PER APPLICAZIONE PIANO CASA - DITTA FRANCHINI PAOLA E BAZZOLI GIANLUCA - PRATICA EDILIZIA N. 15819**

**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...*"; all'art. 2, commi 5, 5 bis e 5 ter prevede che "*5. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 10% nel caso di utilizzo di tecnologie che prevedano l'uso di qualsiasi fonte di energia rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 KW, ancorché già installati. 5 bis. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 15 per cento per gli edifici residenziali, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e dal decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia" e successive modificazioni, alla corrispondente classe B .5 ter. La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore 5 per cento per gli edifici residenziali e 10 per cento per gli edifici ad uso diverso, qualora l'intervento preveda la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio, purché la stessa non sia già obbligatoria per legge."*;

Rilevato che il combinato disposto dei commi 1, 2, 2-bis, 5, 5 bis e 5 ter dell'art. 2 della L.R.V. 32/2013 consentono l'ampliamento degli edifici esistenti nei limiti del (20% + 10% + 15% + 5%) = 50% del volume o della superficie, a condizione che siano utilizzate tecnologie che prevedano l'uso di qualsiasi fonte di energia

rinnovabile con una potenza non inferiore a 3 kW, purché vi sia un contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica alla corrispondente classe B, e qualora sia prevista la messa in sicurezza sismica dell'intero edificio;

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, 59 e 61 delle Norme Tecniche Operative del Secondo Piano degli Interventi che disciplinano gli interventi ammessi in Zona Territoriale Omogenea "A" - Centri Storici, negli Aggregati rurali di antica origine, e per gli Edifici non più funzionali alla conduzione del fondo, 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 l'art. 31 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*";

Dato atto altresì che l'art. 32 delle NTO, per il passaggio di grado al livello 3B stabilisce che "*A questa graduazione si potrà giungere laddove risulti un evidente miglioramento della qualità urbana e del tessuto edilizio.*";

Vista la richiesta di Riduzione del Grado di Protezione da 2A a 2B e da 3A a 3B, acquisita al prot. n. 23650 del 05.11.2018, e vista la successiva istanza di Permesso di Costruire prot. n. 25487 del 26.11.2018 rubricata con n. di P.E. 15819, formulate dai sig. Franchini Paola e Bazzoli Gianluca, residenti a Valeggio sul Mincio, finalizzata alla ristrutturazione, anche con completa demolizione e modifica di sagoma, e ampliamento di alcuni accessori residenziali per ricavare una nuova abitazione, applicando il c.d. Piano casa di cui alla Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32 all'edificio ubicato in loc. Gallinelle n. 26 , catastalmente censito al NCEU al foglio 59 mappale 527 sub. 1-2 e 3, ubicati all'interno del Centro Storico Minore di Gallinelle individuato con il n. 54 ai quali sono attribuiti gradi di protezione 2A e 3A

Dato atto che gli interventi di ristrutturazione che consentono l'applicazione del Piano casa afferiscono alla graduazione 2B e 3B 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. 23650 del 05.11.2018, dalla quale si evince che il fabbricato catastalmente censito al NCEU al Foglio 59 mappale 527 sub 1-2 e 3 , ubicato all'interno del Centro Storico Minore di Gallinelle identificato al n. 54 , alle cui porzioni è attribuito il grado di protezione 2 e 3, non presenta elementi architettonici di particolare pregio e denota la scarsa qualità dei materiali ed un grado di usura elevato delle strutture, rilevando altresì che la porzione di edificio individuata con grado 3 denota la particolare vetustà degli immobili;

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, e dalla graduazione 3A alla graduazione 3B che consentirebbe un intervento sull'edificio che permette di modificarne la sagoma;

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 ella presente deliberazione.

2. Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, sulla base degli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire prot. n. 25487 del 26.11.2018 rubricata con n. di P.E. 15819 formulata dai sigg. Franchini Paola e Bazzoli Gianluca, e in particolare alla luce della relazione filologica allegata alla richiesta prot. n. 23650 del 05.11.2018, la variazione di grado di protezione richiesta, ovvero il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela alla graduazione 2B di minor tutela e dalla graduazione 3A alla graduazione 3B del fabbricato ubicato in Loc. Gallinelle n. 26, catastalmente censito al NCEU al foglio 59 mappale 527 sub 1-2 e 3, ubicato all'interno del Centro Storico Minore al n. 54 denominato "Gallinelle", come da documentazione in atti a firma dell'Ing. Aurelio Tacconi di seguito elencata:
   - Relazione filologica;
   - Relazione tecnica;
   - TAV 01 Inquadramento urbanistico e dati stereometrici con documentazione fotografica
   - TAV 02 Elaborato grafico stato di fatto e di progetto.

3. Di prendere atto che la richiesta di modifica del grado di protezione allegata prot. n. 23650 del 05.11.2018 e all'istanza di Permesso di Costruire n. 15819, acquisita al prot. n. 25487 del 26.11.2018 formulate formulate dai sig. Franchini Paola e Bazzoli Gianluca, residenti a Valeggio sul Mincio, sono finalizzate alla ristrutturazione, anche con completa demolizione e modifica di sagoma, e ampliamento di alcuni accessori residenziali per ricavare una nuova abitazione, applicando il c.d. Piano casa di cui alla Legge Regionale del Veneto 29 novembre 2013, n. 32 all'edificio ubicato in loc. Gallinelle n. 26 , catastalmente censito al NCEU al foglio 59 mappale 527 sub. 1-2 e 3, ubicati all'interno del Centro Storico Minore di Gallinelle individuato con il n. 54 ai quali attualmente sono attributi i gradi di protezione 2A e 3A oggetto di modifica.

4. 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