



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 52 DEL 29/10/2020

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOC. TONOLLI PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA OLIOSI TRANQUILLO- PRATICA EDILIZIA N. 16558.

L'anno duemilaventi addì ventinove del mese di ottobre alle ore 19:30 mediante collegamento da remoto sulla piattaforma MEET di G. SUITE, sessione ordinaria di prima convocazione.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, visto il Decreto del Sindaco n. 25 del 07/05/2020 con il quale sono stati approvati i criteri di funzionamento del Consiglio Comunale in modalità a distanza, in ottemperanza a quanto previsto dal DPCM 24/10/2020, art. 1 comma 1 lettera o), dalla Direttiva n. 2/2020 punto 4 del Ministro della Pubblica Amministrazione, considerata applicabile tale normativa alla presente riunione di Consiglio, assimilabile a servizio di pubblica utilità, in quanto finalizzata all'attuazione di adempimenti obbligatori idonei a garantire la funzionalità dell'Ente e ritenuto pertanto possibile lo svolgimento della stessa mediante collegamento da remoto di uno o più componenti e segnatamente come segue.

All'appello risultano:

GARDONI ALESSANDRO	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	Presente
DAL FORNO MARCO	Presente
REMELLI ALESSANDRO	Presente
PAON VERONICA	Presente
BENINI FRANCA	Presente
PEZZO CLAUDIO	Presente
NOCENTELLI EVA	Presente
BANCHIERI SILVIA	Presente
MENINI CESARE	Presente
PAROLINI ANDREA	Presente
PAROLINI SERENA	Presente
VALBUSA VANIA	Presente
OLIOSI LEONARDO	Presente
TOSONI ANGELO	Presente
BERTUZZI ENRICO	Presente
MARCHI FRANCESCO	Assente

Presenti n. 16

Assenti n. 1

Assiste all'adunanza il VICE SEGRETARIO FERRONI ANNA CHIARA, collegata a mezzo videocamera e dispositivo informatico.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. MENINI CESARE – 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, avendo accertato che tutti i componenti presenti da remoto hanno dichiarato espressamente che il collegamento a internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta e partecipare alla votazione simultanea, e che pertanto si può procedere al suo regolare svolgimento.

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOC. TONOLLI PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA OLIOSI TRANQUILLO - PRATICA EDILIZIA N. 16558

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;
- PI – Terzo Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 09.04.2019;

Richiamati gli art. 29, 31, 60 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 in particolare l'art. 29 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" CENTRI STORICI delle Norme Tecniche Operative del 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";

Visto che l'art. 31 - GRADO 2: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA prevede, quanto segue:

1. Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici schedati nelle apposite tavole grafiche di PI.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono, in riferimento all'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/01, quelli che, pur prevedendo il recupero e la conservazione degli elementi sia esterni che interni dell'organismo edilizio preesistente aventi più significativa caratterizzazione e valore sotto i profili storico-architettonico, artistico-culturale e ambientale, sono rivolti anche a trasformarlo "mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente".
3. Per tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. **Graduazione 2A**
Riguarda unità edilizie per le quali, fatte salve le premesse generali, sono ammessi:
 - a. interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
 - b. interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
 - c. interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote d'imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
 - d. interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
 - e. interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
 - f. interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico sanitari e tecnologici, secondo i criteri già previsti all'ART. 29, atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.Dagli interventi ammessi con la graduazione 2A sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.
In ogni caso deve essere prevista la rimozione degli eventuali elementi superflui.
5. **Graduazione 2B**
Riguarda unità edilizie per le quali sono ammessi:
 - a. interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reperto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

Dato atto che il medesimo art. 31 delle NTO, per il passaggio di grado al livello 2B stabilisce che "A questa graduazione

Deliberazione n. 52 del 29/10/2020 -

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 Riduzione del Grado di Protezione allegata all'istanza di Permesso di Costruire n. 16558, acquisita al prot. n. 18949 del 03.10.2020, formulata dal sig.re Oliosì Tranquillo residente a Castelnuovo del Garda, finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente ubicato in via Tonolli n.46, catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappale 740, attualmente schedato nel fascicolo “Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori – Aggregati Rurali di Antica Origine” alla scheda n. 17 con grado di protezione 2A;

Dato atto che l'intervento di ristrutturazione proposto con l'istanza di Permesso di Costruire sopra citata, e relativo all'edificio censito al NCEU al foglio 9 mappale 740, afferisce alla graduazione 2B delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, e che al fine della modifica del grado di protezione deve essere dimostrato che il fabbricato oggetto di richiesta non presenta caratteristiche decorative di pregio;

Vista la relazione filologica acquisita in atti al prot. 18949 del 03 ottobre 2020, dalla quale si evince che il fabbricato catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappale 740, schedato nel fascicolo “Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori - Aggregati Rurali di Antica Origine” alla scheda n.17 a cui è attribuito il grado di protezione 2A, non presenta elementi architettonici e decorativi di particolare pregio;

Dato atto che l'edificio è stato costruito probabilmente nel 1950 con le tecniche costruttive ed i materiali in uso a quel tempo, ovvero solaio in laterocemento, pavimento in battuto di cemento, canali in gronda con lamiera preverniciata, intonaci cementizi, e pertanto si può affermare che attualmente non vi sono elementi rilevanti dal punto di vista architettonico e tipologico da conservare;

Dato atto che l'edificio costituito da un corpo di fabbrica, ha subito nel corso degli anni la modifica della sua originaria vocazione agricola quale rustico-deposito;

Dato atto che l'impianto e la tipologia sono quelli tipici degli edifici degli anni '50 con valore architettonico pressochè nullo per quanto attiene gli elementi, le partizioni e le finiture che lo caratterizzano poichè non qualificabili come elementi costitutivi rilevanti dal punto di vista architettonico e tipologico da conservare rispetto al contesto territoriale in cui è inserito;

Dato atto che, l'attività di recupero funzionale e di adeguamento normativo dell'edificio rendono necessaria la completa ristrutturazione dell'unità immobiliare mediante il rinforzo statico degli elementi portanti oltrechè la sostituzione della copertura, in quanto presentano importanti carenze strutturali ;

Visto che il proposto progetto allegato all'istanza di Permesso di Costruire succitata non comporta la demolizione dell'edificio da riclassificare con grado 2B, mantiene inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali preesistenti, migliorando sensibilmente l'assetto compositivo architettonico;

Ritenuto pertanto che possa essere accolto il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela, alla graduazione 2B per il corpo richiesto 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 DPR 380/2001;

Visti il vigente Secondo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017 e il Terzo Piano degli Interventi adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 09.04.2019;

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

Visto l'esito della votazione:

Consiglieri presenti	n. 16
Consiglieri astenuti	n. 0
Consiglieri votanti	n. 16
Maggioranza	n. 9
Voti favorevoli	n. 16
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, la variazione di grado di protezione, ovvero il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela alla graduazione 2B di minor tutela, del fabbricato ubicato in Loc.Tonolli n. 46, catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappale 740, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori – Aggregati Rurali di Antica Origine" alla scheda n. 17, con grado di protezione 2A, sulla base della relazione filologica e degli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire n. 16558, acquisita al prot. 18949 del 03 ottobre 2020, formulata dal sig.re Oliosì Tranquillo residente a Castelnuovo del Garda (VR), come da documentazione in atti a firma dell'Architetto Junior Nascimebeni Silvia di seguito elencati:
 - Relazione storico - filologica;
 - Relazione tecnica;
 - Documentazione fotografica;
 - tavola 1-4 stato di fatto;
 - tavola 2-4 progetto;
 - tavola 3-4 individuazione gradi modificati;
 - tavola 4-4 - calcolo volume;
3. Di prendere atto che la richiesta di modifica del grado di protezione allegata alla sopra citata istanza di Permesso di Costruire n. 16558, acquisita al prot. n. 18949 del 03.10.2020, formulata dal sig.re Oliosì Donatella, è finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente, ubicato in Loc.Tonolli n. 46, catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappale 740, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori" alla scheda n. 17 con grado di protezione 2A, mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali preesistenti, migliorando sensibilmente l'essenza compositiva architettonica originaria dell'edificio ed il rapporto con il contesto ambientale.
5. Di demandare al responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata le verifiche tecniche di competenza e l'attuazione dei successivi conseguenti procedimenti abilitativi edilizi.

Inoltre su proposta del Presidente del Consiglio Comunale con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

- di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267



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
MENINI CESARE

IL VICE SEGRETARIO
FERRONI ANNA CHIARA