



**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

Deliberazione n. 52 del 29/10/2020 -

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

Deliberazione n. 52 del 29/10/2020 -

## **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

Deliberazione n. 52 del 29/10/2020 -

Comune di Valeggio sul Mincio

Provincia di Verona

## PROGETTO

per la ristrutturazione dell'unità immobiliare  
ubicata in Località Tonolli n.46, di proprietà  
del signor OLIOSI TRANQUILLO.

Il Committente:

Il Tecnico:

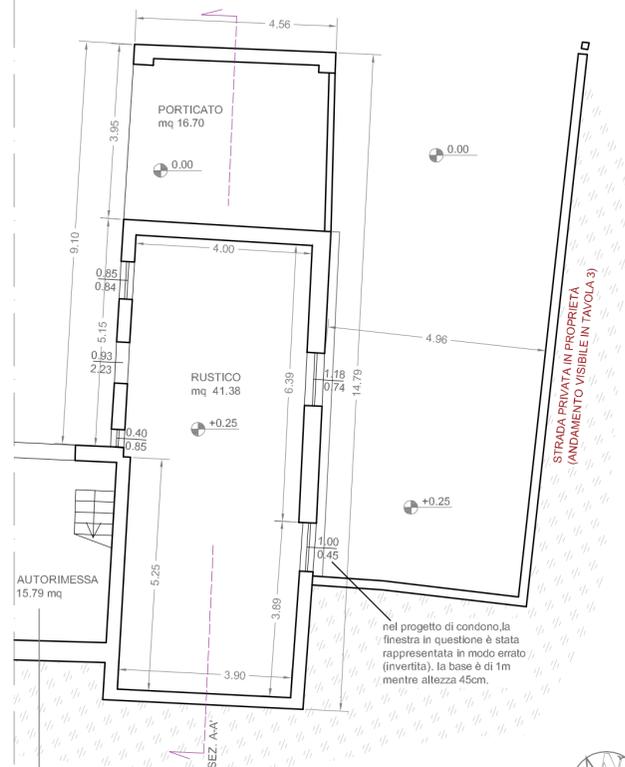
ottobre 2020

scala 1:100

TAVOLA 1/4

STATO DI FATTO: CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85 - PDC IN SANATORIA n.315 DEL 16.05.2014

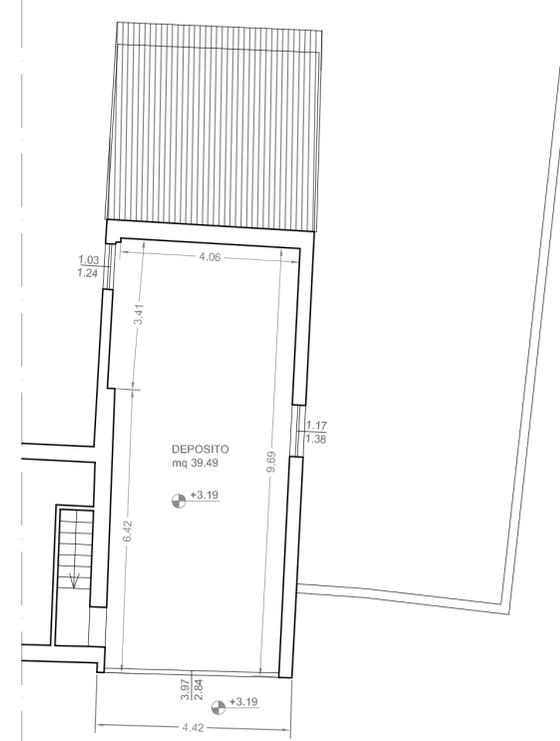
PIANTA PIANO TERRA



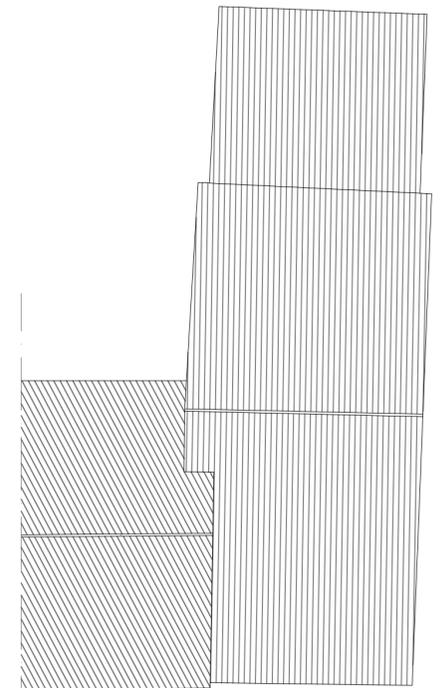
AUTORIMESSA (IN PROPRIETÀ), A SERVIZIO DELL'ABITAZIONE. IL PROGETTO PREVEDE LA RIMOZIONE DELLA SCALA IN LEGNO E FERRO (vedi doc. fotografica) CHE PORTA AL PIANO PRIMO DEL RUSTICO. LE MISURE INTERNE RIMANGONO INVARIATE



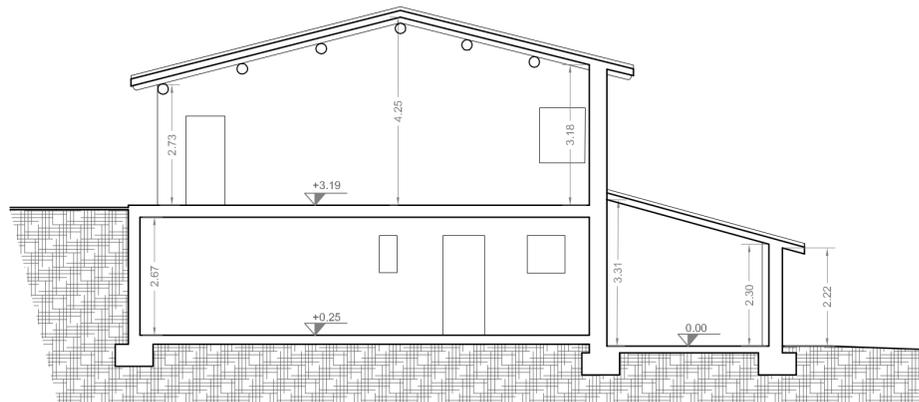
PIANTA PIANO PRIMO



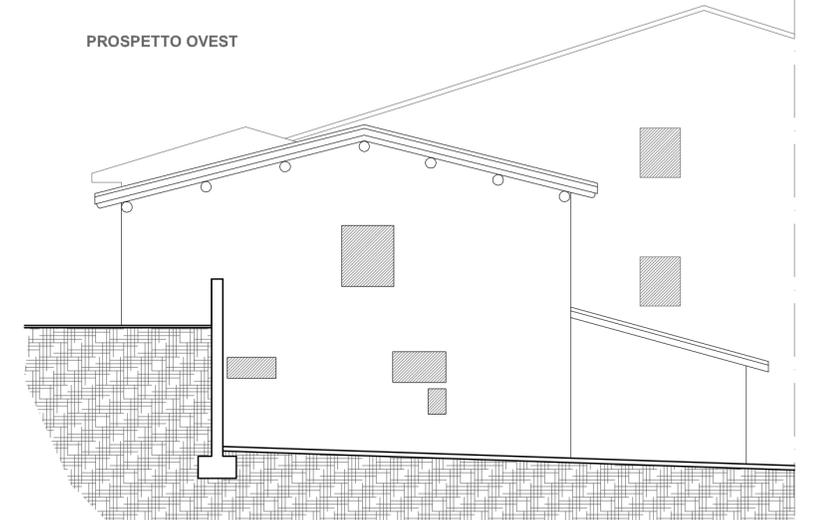
PIANTA COPERTURA



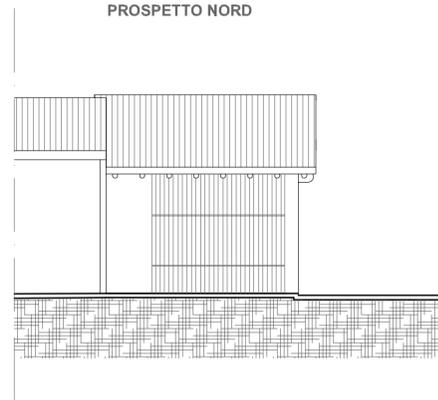
SEZIONE A-A'



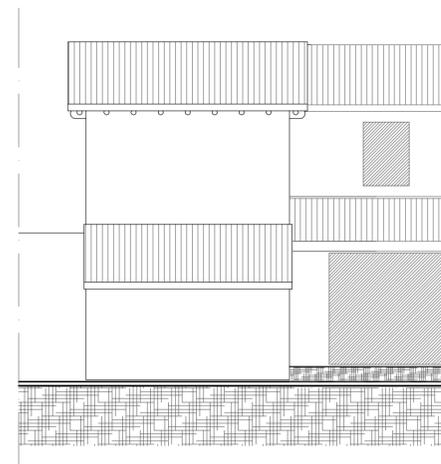
PROSPETTO OVEST



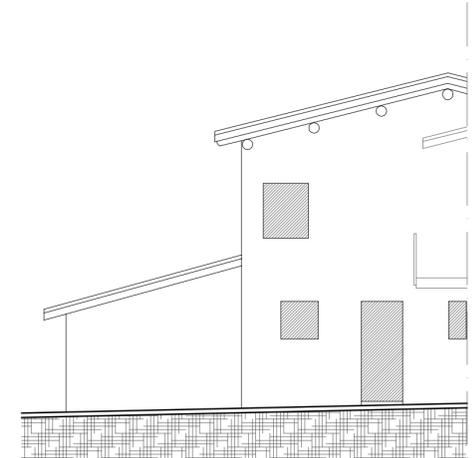
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



Comune di Valeggio sul Mincio

Provincia di Verona

# PROGETTO

per la ristrutturazione dell'unità immobiliare  
ubicata in Località Tonolli n.46, di proprietà  
del signor OLIOSI TRANQUILLO.

Il Committente:

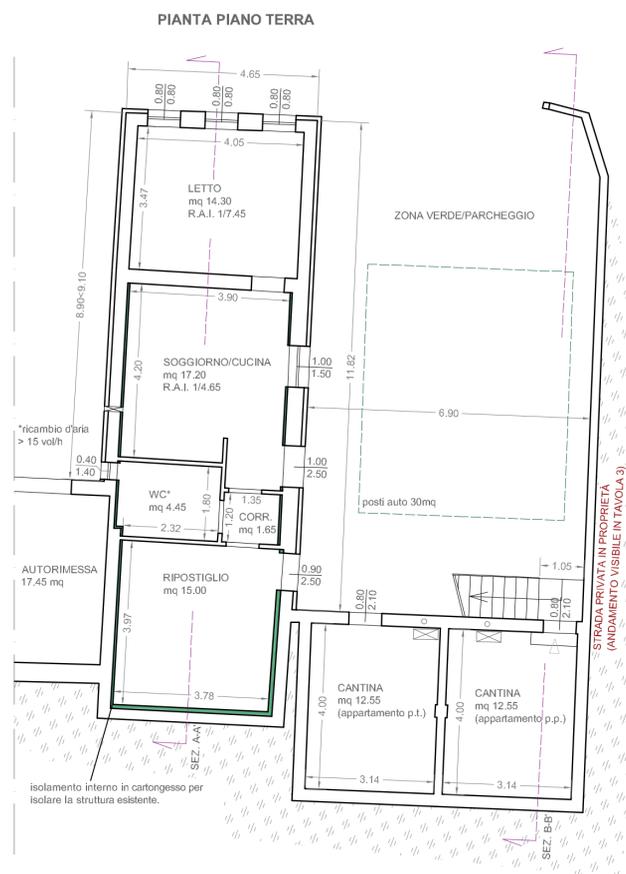
Il Tecnico:

ottobre 2020

scala 1:100

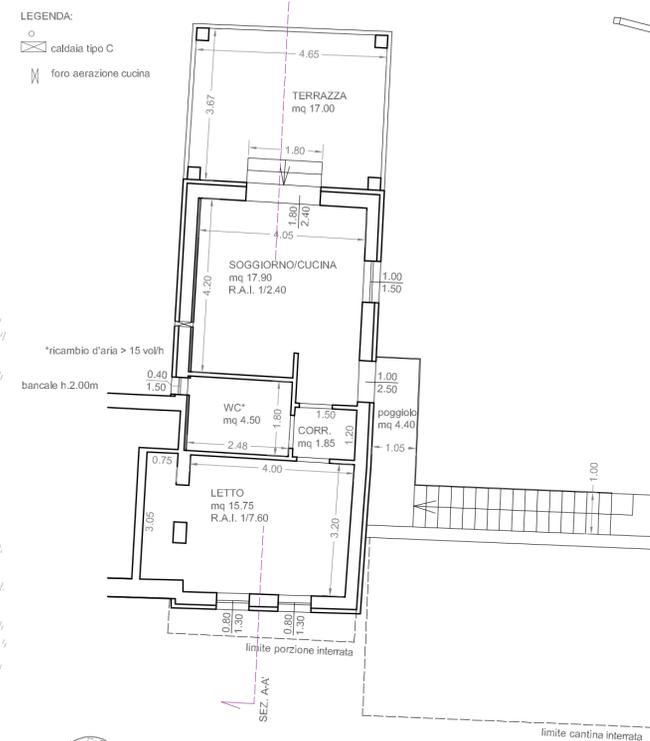
TAVOLA 2/4

STATO DI PROGETTO

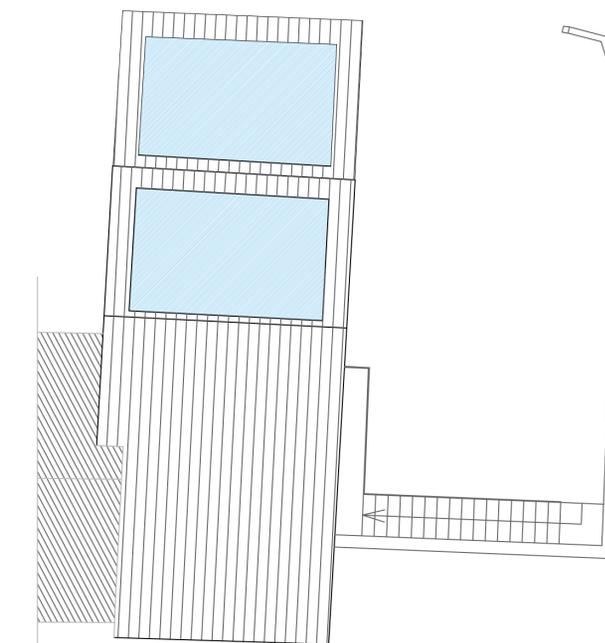


LEGENDA:  
o caldaia tipo C  
M foro aerazione cucina

\*ricambio d'aria > 15 vol/h  
bancale h.2.00m

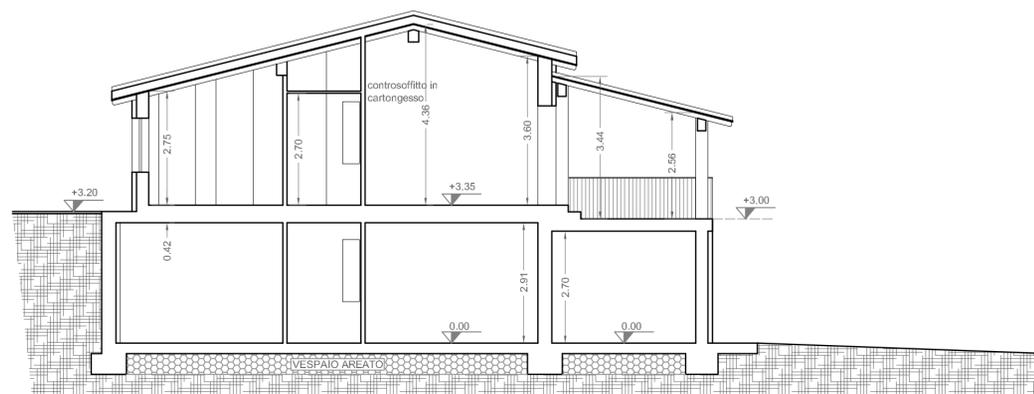


PIANTA COPERTURA  
con indicazione pannelli fotovoltaici

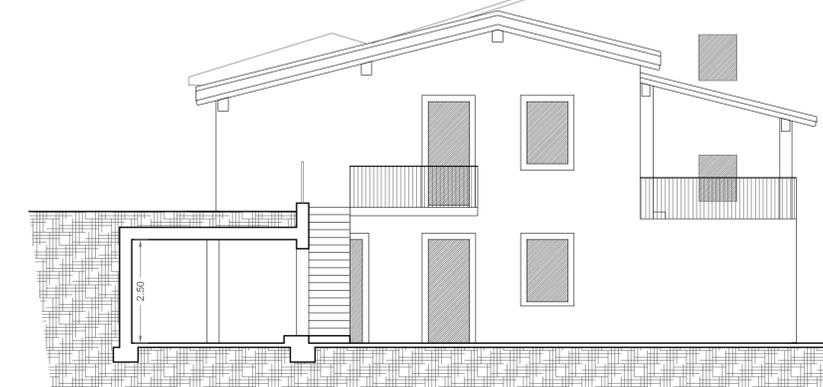


N.B. il progetto prevede l'installazione del sistema anti caduta (linee vita).  
Verrà depositato il progetto prima dell'inizio dei lavori.

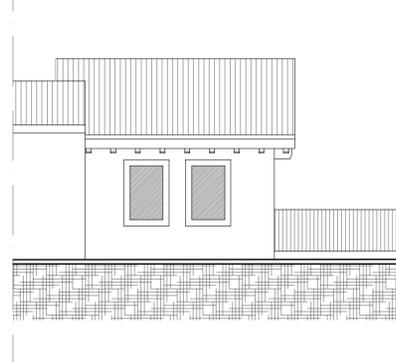
SEZIONE A-A'



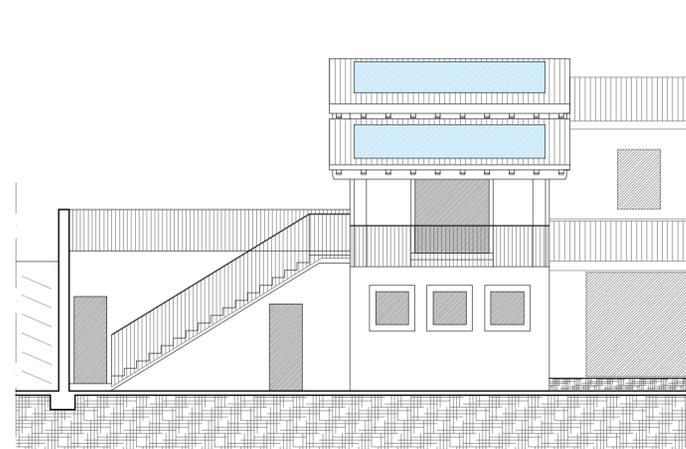
PROSPETTO OVEST / SEZIONE B-B'



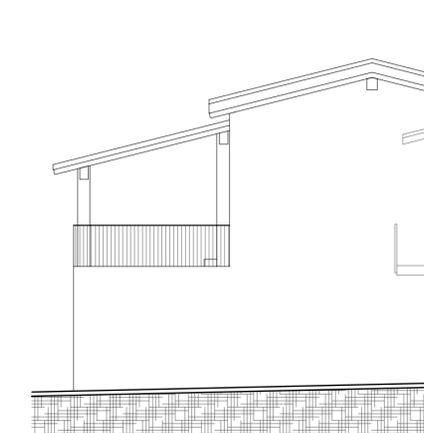
PROSPETTO NORD



PROSPETTO SUD



PROSPETTO EST



Comune di Valeggio sul Mincio  
Provincia di Verona

# PROGETTO

per la ristrutturazione dell'unità immobiliare  
ubicata in Località Tonolli n.46, di proprietà  
del signor OLIOSI TRANQUILLO.

Il Committente:

Il Tecnico:

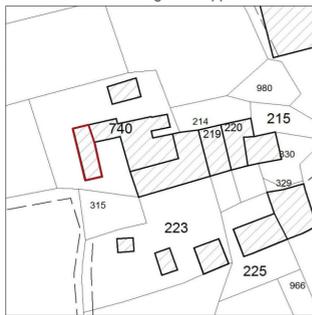
ottobre 2020

scala -----

TAVOLA 3/4

CARTOGRAFIA, PLANIMETRIE, COMPARATIVA, PARTICOLARI COSTRUTTIVI, LEGGE 13/89, SCHEMA SCARICHI.

BRANO DI MAPPA - foglio 9 mapp. 740



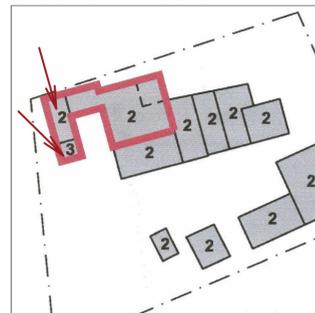
ESTRATTO DI PAT - SCALA 1:5000



ESTRATTO DI PI - SCALA 1:5000

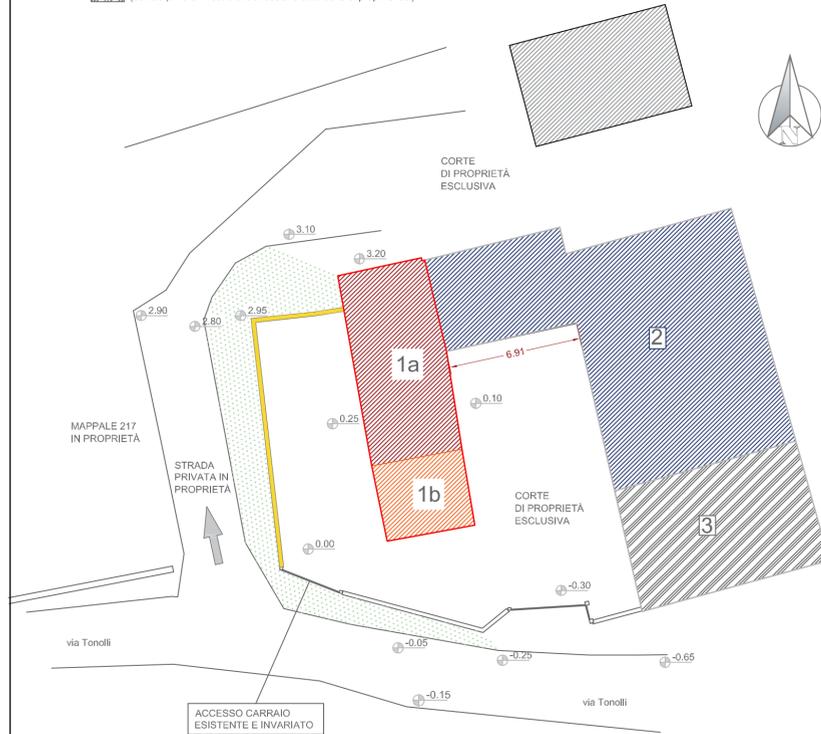


ESTRATTO DI PAT - SCALA 1:5000



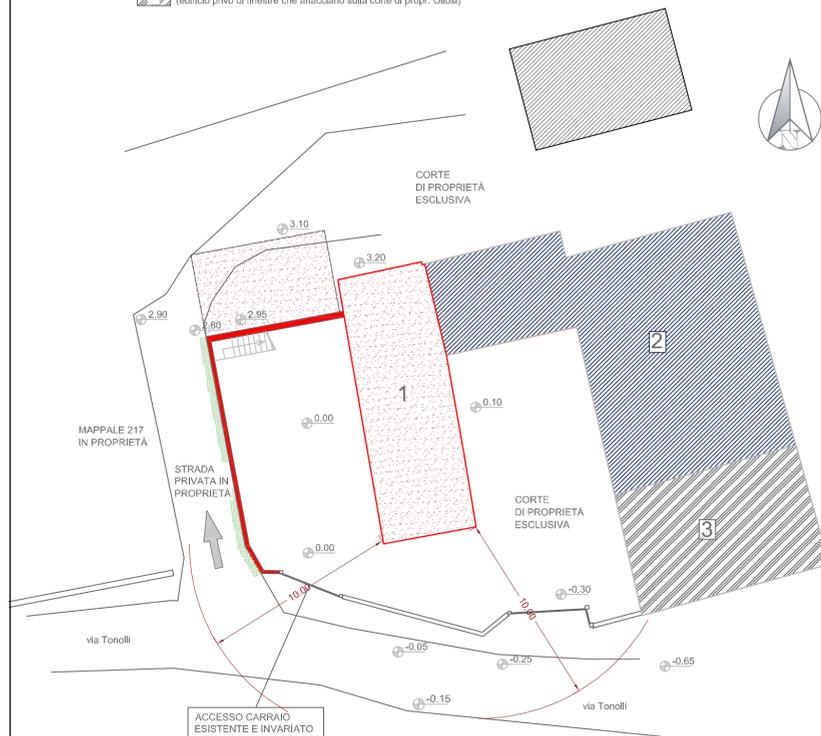
PLANIMETRIA STATO ATTUALE - scala 1:200

- 1a EDIFICIO OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE, grado di protezione 2.
- 1b PORZIONE DI EDIFICIO OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, grado di protezione 3.
- 2 EDIFICIO IN PROPRIETÀ, NON OGGETTO DI INTERVENTO
- 3 EDIFICIO DI ALTRA PROPRIETÀ, (edificio privo di finestre che affacciano sulla corte di propr. Olios)

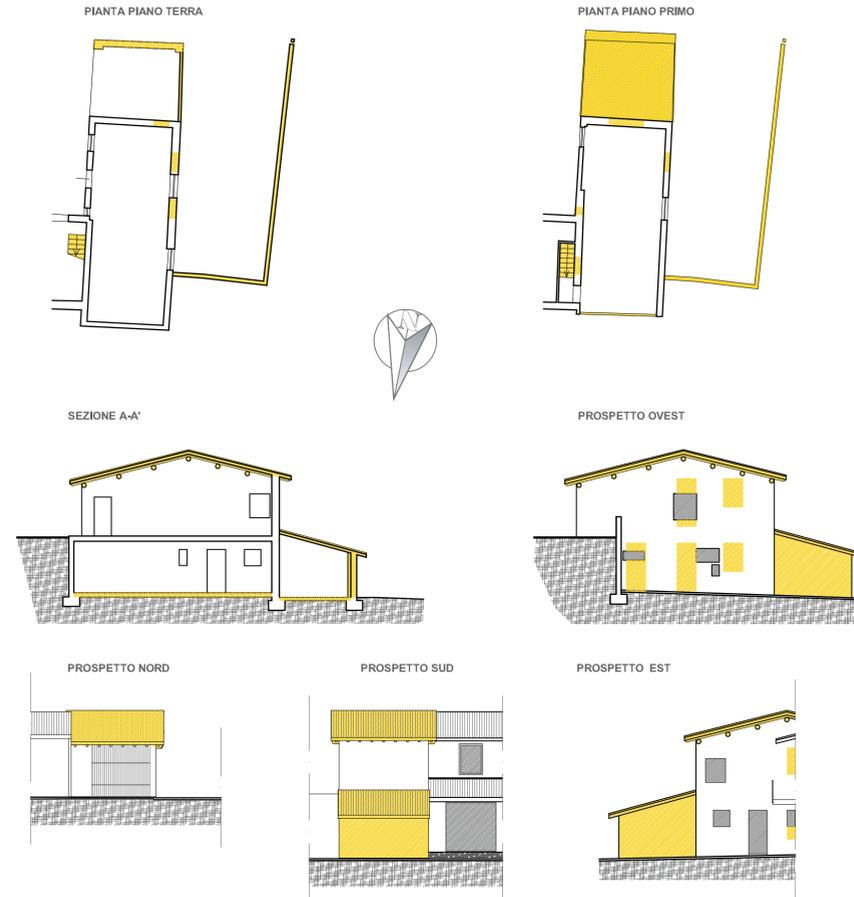


PLANIMETRIA STATO MODIFICATO - scala 1:200

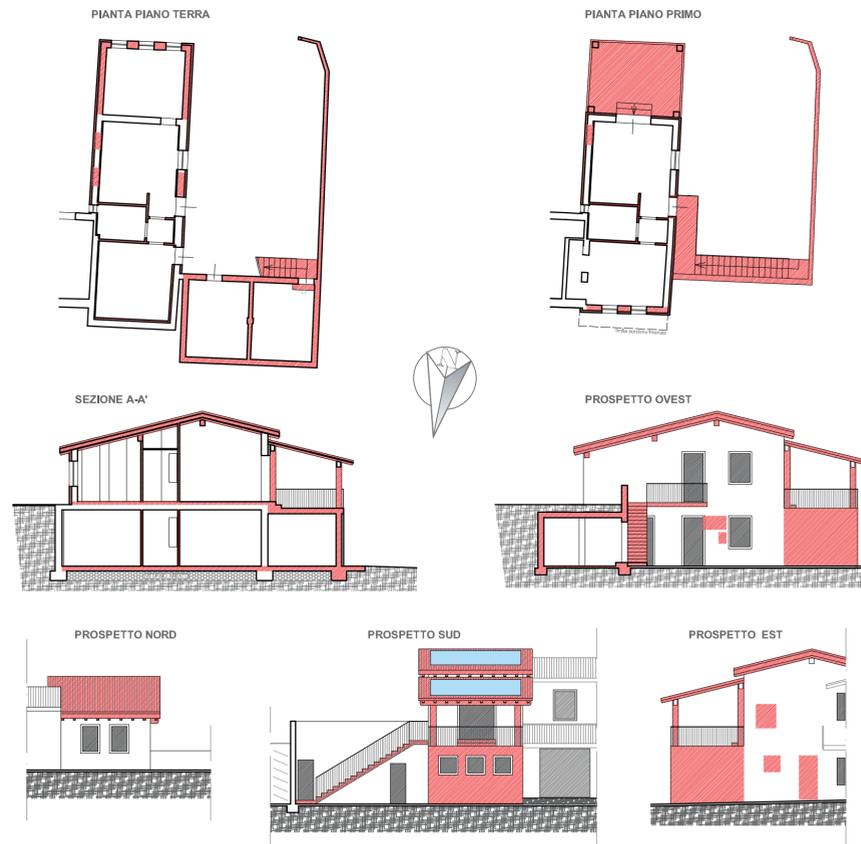
- 1 NUOVE ABITAZIONI (n.1 a piano terra e n.1 a piano primo) e NUOVA CANTINA INTERRATA (a servizio delle nuove abitazioni)
- 2 EDIFICIO IN PROPRIETÀ, NON OGGETTO DI INTERVENTO
- 3 EDIFICIO DI ALTRA PROPRIETÀ, (edificio privo di finestre che affacciano sulla corte di propr. Olios)



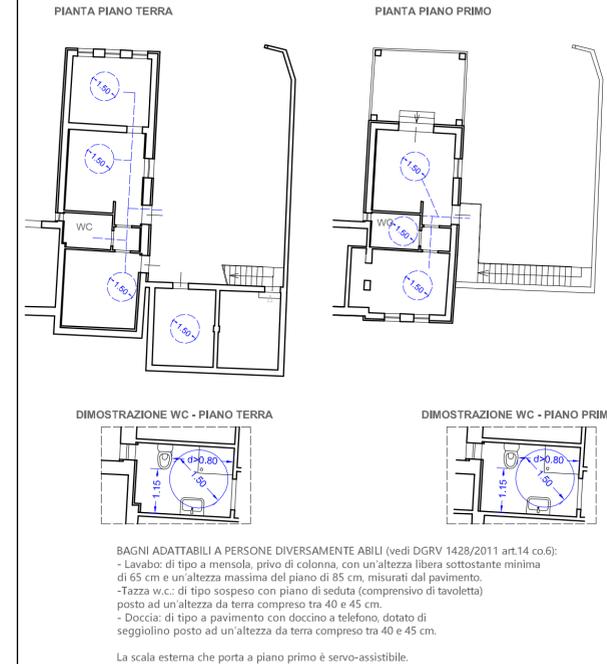
COMPARATIVA STATO ATTUALE - scala 1:200



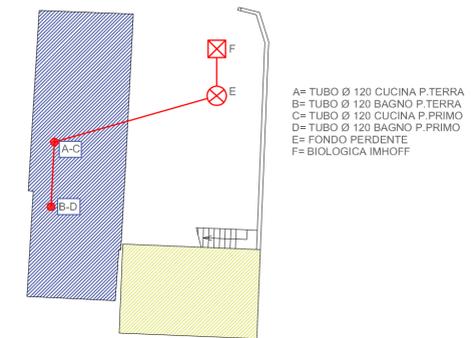
COMPARATIVA STATO MODIFICATO - scala 1:200



DIMOSTRAZIONE LEGGE 13/89 E DGRV 1428/2011 - scala 1:200

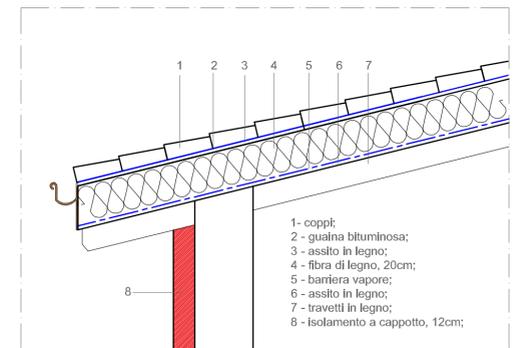


DIMOSTRAZIONE SCHEMA SCARICHI



- A= TUBO Ø 120 CUCINA P.TERRA
- B= TUBO Ø 120 BAGNO P.TERRA
- C= TUBO Ø 120 CUCINA P.PRIMO
- D= TUBO Ø 120 BAGNO P.PRIMO
- E= FONDO PERDENTE
- F= BIOLOGICA IMHOFF

PARTICOLARE COSTRUTTIVO COPERTURA E MURO PERIMETRALE



- 1- coppi;
- 2 - guaina bituminosa;
- 3 - assito in legno;
- 4 - fibra di legno, 20cm;
- 5 - barriera vapore;
- 6 - assito in legno;
- 7 - travetti in legno;
- 8 - isolamento a cappotto, 12cm;

Comune di Valeggio sul Mincio

Provincia di Verona

# PROGETTO

per la ristrutturazione dell'unità immobiliare  
ubicata in Località Tonolli n.46, di proprietà  
del signor OLIOSI TRANQUILLO.

Il Committente:

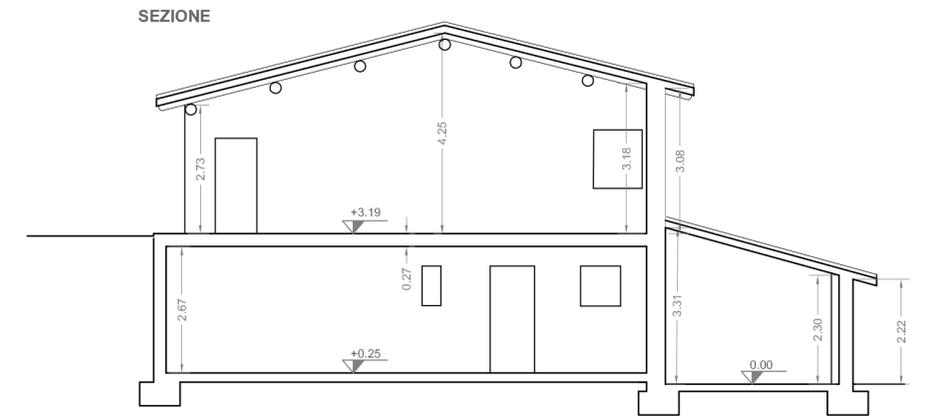
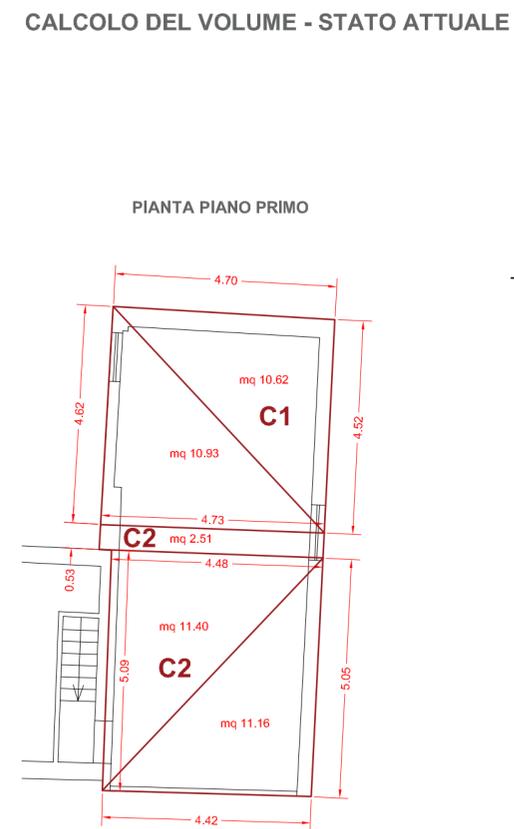
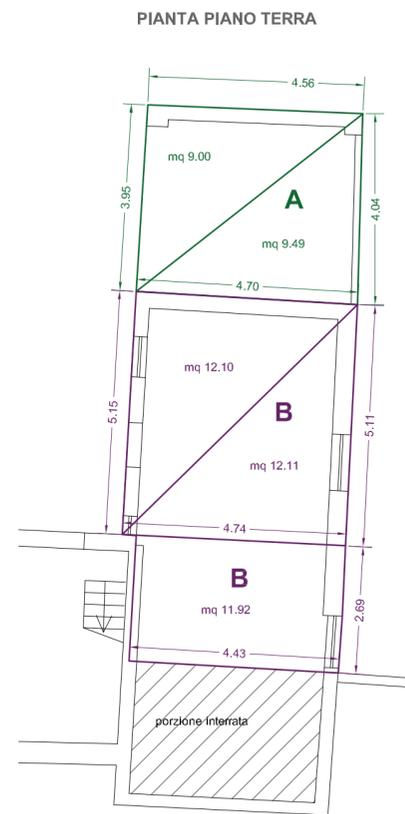
Il Tecnico:

ottobre 2020

scala 1:100

TAVOLA 4/4

CALCOLO DEL VOLUME



**PORZIONE "A" OGGETTO DI DEMOLIZIONE TOTALE:**  
tot. superficie mq: 9.00+ 9.49 = 18.49mq  
h.media: (3.31+2.22)/2= 2.765m  
volume: 18.49mq x 2.765m = **51.12mc**

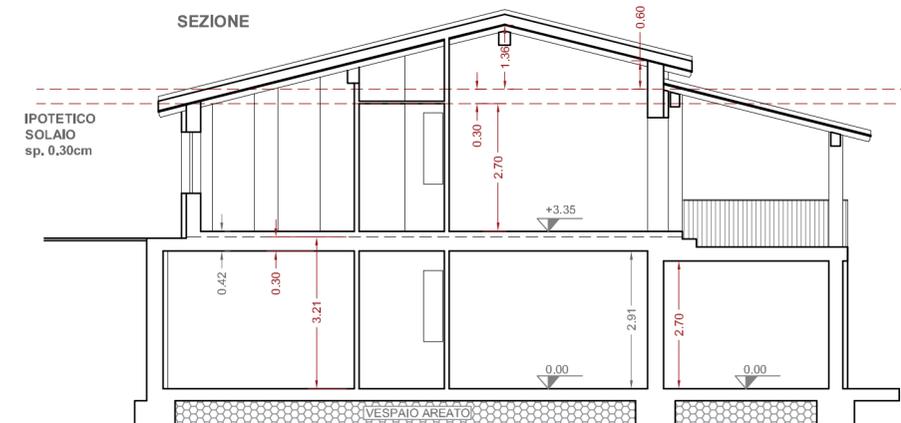
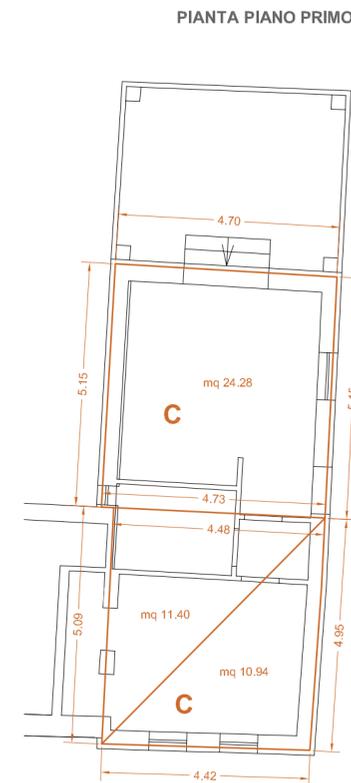
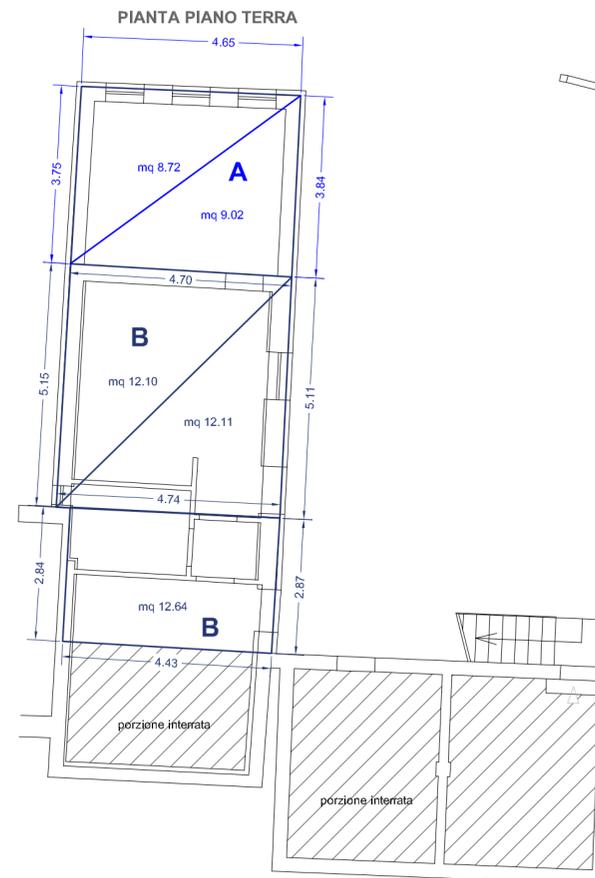
**PORZIONE "B" PIANO TERRA - OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE:**  
tot. superficie mq: 12.10+12.11+11.92= 36.13 mq  
h : 2.67+0.25(da livello 0.00)+0.27 (solaio)= 3.19 m  
volume: 36.13 mq x 3.19 m = **115.25 mc**

**PORZIONE "C1" PIANO PRIMO - OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE:**  
tot. superficie mq: 10.62+10.93 = 21.55 mq  
h.media = (3.08+4.25)/2 m = 3.665  
volume: 21.55 mq x 3.665 m = **78.98 mc**

**PORZIONE "C2" PIANO PRIMO - OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE:**  
tot. superficie mq: 2.51+11.40+11.16 = 25.07 mq  
h.media = (2.73+4.25)/2 m = 3.49  
volume: 25.07 mq x 3.49 m = **87.49 mc**

**VOLUME TOTALE:** 51.12+115.25+78.98+87.49 = **332.84 mc**

## CALCOLO DEL VOLUME - STATO MODIFICATO



**PORZIONE "A" PIANO TERRA - OGGETTO DI RICOSTRUZIONE:**  
tot. superficie mq: 8.71+9.05= 17.76 mq  
h : 2.70 m  
volume: 17.76 mq x 2.70 m = **47.95 mc**

**PORZIONE "B" PIANO TERRA - OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE:**  
tot. superficie mq: 12.10+12.11+12.64= 36.85 mq  
h : 2.91+0.30(solaio al netto dello spessore dello isolante)= 3.21 m  
volume: 36.85 mq x 3.21 m = **118.29 mc**

**PORZIONE "C" PIANO PRIMO - OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE:**  
tot. superficie mq: 24.28+11.40+10.94 = 46.62 mq  
h. = 2.70 m  
volume: 46.62 mq x 2.70 m = **125.87 mc**

**VOLUME TOTALE:** 47.95 + 118.29 + 125.87= 292.11 < **332.84 mc**

## RELAZIONE TECNICA

allegata al progetto per la ristrutturazione dell'unità immobiliare ubicata  
in Località Tonolli n.46, di proprietà del signor *OLIOSI TRANQUILLO*.

arch.iunior Silvia Nascimbeni  
Via Sarca, 34 – Valeggio sul Mincio (VR)  
Tel. 3474055816  
Email. [archi.silvianascimbeni@gmail.com](mailto:archi.silvianascimbeni@gmail.com)

## **PREMESSA**

Il progetto allegato alla presente riguarda la ristrutturazione di una porzione di fabbricato residenziale ubicato in via Tonolli n.46, di proprietà del sig. Oliosì Tranquillo.

L'immobile risulta catastalmente censito, nel Comune di Valeggio sul Mincio, al foglio 9 mappale 740 sub. 5-6, ed è ubicato in loc.Tonolli a circa 4 km dal capoluogo in direzione nord; urbanisticamente inserito nel Piano degli Interventi in zona agricola, all'interno della corte rurale n.17, mentre nel Piano di Assetto Territoriale si trova in zona di urbanizzazione consolidata residenziale.

Per il fabbricato in questione, contestualmente al deposito del progetto, viene richiesta la modifica del grado di protezione da 2a a 2b per poter procedere con la ristrutturazione edilizia di cui necessita.

## **DESCRIZIONE DEL FABBRICATO**

L'immobile in oggetto risulta composto da due piani: al piano terra si trova un rustico ed un porticato chiuso mentre il piano primo è adibito a deposito; costruito nella zona collinare della borgata, fa parte di un complesso immobiliare, tutto di proprietà Oliosì, dove al piano terra si trovano dei locali accessori all'abitazione principale situata, al piano superiore.

Dalle caratteristiche costruttive e da quanto emerso dall'accesso agli atti fatto in Comune, si desume che il rustico oggetto di ristrutturazione possa essere stato costruito intorno agli anni '50 e che nel 1979 il piano terra sia stato ampliato internamente (parte interrata), senza concessione edilizia, ma comunque condonato con progetto n. 315 definito nel 2014.

Vista la conformazione collinare del terreno, il piano terra risulta parzialmente interrato mentre il porticato di piano terra ed il piano primo del rustico sono entrambi fuori terra. Il deposito risulta accessibile sia da una scala interna che da una rampa esterna.

L'immobile è stato costruito in parte in sasso ed in parte in cemento armato, il solaio del piano primo è stato realizzato in latero cemento intonacato, il pavimento è in battuto di cemento ed il tetto ha struttura in legno, manto di copertura in coppi e canali di gronda in lamiera preverniciata. Il lato nord del piano terra risulta completamente interrato, mentre il piano primo, a ridosso della collina, risulta essere a livello del terreno; sulla tavola di progetto n.3 viene rappresentato un piano quotato dell'area in oggetto.

Per quanto riguarda le aperture, sul lato nord è presente un portone che funge d'accesso al locale deposito di piano primo, sulla facciata est ed ovest, invece, sono presenti delle aperture, di varie forma e dimensione, disposte senza un'armonia ben precisa. Il porticato risulta accessibile dalla facciata est.

Attualmente l'immobile risulta in uno stato di degrado, con strutture ed impianti fatiscenti.

## DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il progetto prevede la demolizione del porticato chiuso, classificato con grado di protezione 3, ed il suo rifacimento, nella medesima posizione, realizzando un locale camera da letto, a servizio del nuovo alloggio di piano terra, che andrà ad insediarsi nell'attuale rustico.

Il rustico/deposito, classificato con grado di protezione 2 e per il quale, contestualmente al deposito del permesso di costruire, viene richiesto il cambio di grado in 2b, verrà completamente ristrutturato, mantenendo comunque inalterati l'imposta del solaio ed i muri perimetrali.

Il progetto prevede:

- realizzazione di due abitazioni, una a piano terra ed una a piano primo;
- le aperture (porte e finestre), verranno modificate in funzione dei parametri igienico sanitari previsti per i nuovi locali. Verranno rispettati comunque i canoni costruttivi previsti dalla tradizionale zona agricola: forma rettangolare e contorni in tufo o in pietra;
- la struttura verrà rinforzata staticamente e verrà realizzato un vespaio areato;
- il pavimento del rustico e quello del porticato verranno portati entrambi a livello 0.00, così come visibile nella tavola progettuale n.2;
- il solaio intermedio verrà mantenuto e integrato con isolamento, nuovi impianti e nuovo pavimento;
- la copertura verrà demolita e ricostruita, rivedendo leggermente la posizione del colmo. La struttura, primaria e secondaria, verrà realizzata in legno, isolata con fibra di legno (sp. 20cm), ed il manto di copertura sarà in coppi. Verranno recuperati i coppi (in buono stato) attualmente presenti ed integrati con i nuovi, che verranno posizionati nello strato inferiore;
- internamente i muri verranno isolati con delle lastre accoppiate di cartongesso ed esternamente verrà realizzato un isolamento a cappotto di spessore minimo 12cm;
- il muro di cinta, in condizioni attuali precarie, verrà demolito e ricostruito traslato di circa 2.00 metri, verso ovest. Il terreno nel quale verrà ricostruita la recinzione (mappale 740) ed il terreno confinante (mappale 217) sono entrambi di proprietà Oliosì Tranquillo.

Il muro verrà realizzato seguendo l'andamento della strada privata e, nonostante venga spostato di circa 2.00 metri, rimarrà comunque un passaggio minimo di 3.00m per il passaggio dei veicoli.

Spostando la recinzione verrà aumentato lo spazio cortiletto/parcheggio a servizio esclusivo dei due nuovi alloggi.

Di seguito viene riportata una fotografia esplicativa con indicazione, in rosso, della nuova posizione della recinzione.



- tutti gli impianti (elettrico, idrico, idro-sanitario, telefonico, ecc.) verranno rivisti e realizzati secondo la normativa vigente;
- verranno installati, in copertura, dei pannelli fotovoltaici, per una potenza minima di 3kW;
- momentaneamente, nelle tavole progettuali, non vengono indicati i dispositivi anticaduta della copertura in quanto, verrà studiata la miglior soluzione da tecnico abilitato. Una bozza progettuale verrà depositata prima dell'inizio lavori ed in allegato alla richiesta di agibilità verranno depositati i progetti, le dichiarazioni di conformità ed i manuali debitamente firmati.

#### Descrizione dei nuovi appartamenti

A piano terra verrà ricavato un appartamento di circa 53mq, l'accesso avverrà da lato ovest e sarà composto da soggiorno/cucina, camera da letto (ricavata nell'attuale porticato), bagno, corridoio e ripostiglio. Tutti i locali avranno un'altezza interna di 2.91m ad eccezione della camera da letto che avrà un'altezza interna di 2.70m.

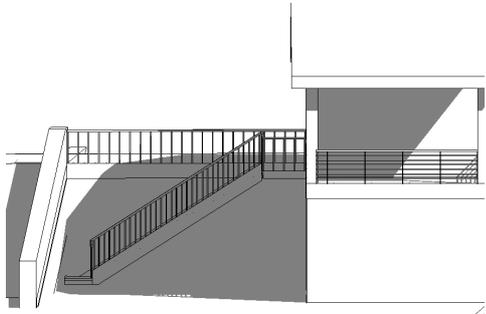
Internamente verrà rivista l'imposta del pavimento, portando tutto a quota 0.00, e verranno realizzati nuovi pavimenti e impianti.

Al primo piano, invece, verrà ricavato un appartamento di circa 40mq, composto da soggiorno/cucina, bagno, corridoio ed una camera da letto. In corrispondenza della camera da letto del piano terra verrà realizzato un terrazzo coperto di circa 17mq.

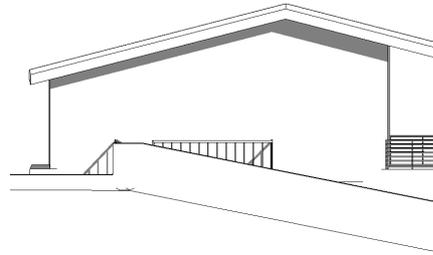
La copertura del terrazzo sarà sempre in legno, a falda unica, e, per una questione di normativa antisismica, non verrà realizzata come proseguimento di quella del corpo principale. Attualmente il piano primo è accessibile da una scala presente all'interno di un'autorimessa accessoria all'abitazione principale, questa verrà eliminata, il solaio

tamponato, ed il piano primo sarà accessibile da una scala esterna, larga 1.00 metro, che verrà edificata lungo il nuovo muro di recinzione.

Essendo il fabbricato costruito in zona collinare, grazie alla conformazione del terreno, la scala si vedrà solo in corrispondenza della via pubblica principale. Di seguito si riportano due simulazioni (abbozzate e non precise) che però fanno percepire il risultato finale.



Vista da via Tonolli



Vista dalla strada laterale privata

L'articolo 32.1 co. 4 del Regolamento Edilizio Comunale afferma che: *"...ogni abitazione, fatta eccezione per quelle ricadenti in zona A, avente superficie inferiore a mq 55 dovrà essere dotata di uno o più locali di servizio (autorimessa, magazzino, ripostiglio) di superficie totale netta non inferiore a mq 12"*.

Pertanto, essendo i due appartamenti di superficie inferiore a mq 55, il progetto prevede la realizzazione di due cantine interrato, accessibili dalla corte comune, di dimensioni maggiori di 12mq ciascuna e con un'altezza interna di 2.50metri.

Per quanto riguarda le finiture: gli infissi e relativi scuri verranno realizzati in legno mentre le pavimentazioni esterne verranno ultimate in pietra e/o in ghiaietto spaccato di pietra della Lessinia.

## **CONCLUSIONI**

Si ritiene che quanto progettato sia migliorativo rispetto alla situazione attuale e che contribuisca a migliorare l'estetica del borgo integrandosi con gli altri fabbricati limitrofi.

## RELAZIONE FILOLOGICA

Per la richiesta di cambio di grado di una porzione di fabbricato, ubicato in  
Località Tonolli n.46, di proprietà del signor *OLIOSI TRANQUILLO*.

arch.iunior Silvia Nascimbeni  
Via Sarca, 34 – Valeggio sul Mincio (VR)  
Tel. 3474055816  
Email. [archi.silvianascimbeni@gmail.com](mailto:archi.silvianascimbeni@gmail.com)

## PREMESSA

La presente relazione viene scritta per richiedere la modifica del grado di classificazione, da 2A a 2B, di una porzione di fabbricato ubicato in via Tonolli n.46, di proprietà del sig. Oliosi Tranquillo, oggetto di ristrutturazione edilizia.

L'immobile risulta catastalmente censito, nel comune di Valeggio sul Mincio, al foglio 9 mappale 740 sub. 5-6, situato in Loc. Tonolli a circa 4 km dal Capoluogo in direzione nord; urbanisticamente ubicato nel Piano degli Interventi in zona agricola, corte rurale n.17, mentre nel Piano di Assetto Territoriale in zona di urbanizzazione consolidata residenziale.

Nella classificazione comunale dei centri storici e delle corti rurali, risulta schedato con grado di protezione 2 "ristrutturazione edilizia", ad eccezione del porticato chiuso che risulta schedato con grado di protezione 3 "demolizione e ricostruzione".

Il contesto architettonico del borgo è costituito da fabbricati di antica origine, in parte ristrutturati di recente, ed in parte da nuovi volumi, a destinazione principalmente residenziale.

L'immobile oggetto di cambio di grado fa parte di un complesso immobiliare, a destinazione residenziale, tutto di proprietà del sig. Oliosi, edificato a ridosso della parte collinare della borgata, così composto:

- a piano terra trovano posto tutti i locali accessori dell'unità immobiliare ed un rustico (oggetto di richiesta di cambio di grado) con annesso porticato chiuso;
- a piano primo si trova l'unità abitativa ed un locale deposito (oggetto di richiesta di cambio di grado), dal quale si accede dall'autorimessa di piano terra, mediante una scala in ferro e legno.

Si desume che il complesso immobiliare possa risalire ai primi anni '50, inizialmente composto da una parte abitativa e da una parte di rustico, negli anni '80 è stata oggetto di ristrutturazione con cambio d'uso da rustico ad abitazione mediante un progetto di ampliamento, approvato il 21.04.1983 con concessione edilizia n. 3825.

Successivamente, nel 1986, venne presentato un condono edilizio, per l'intero corpo di fabbrica, definito nel 2014 con pratica edilizia n. 315.

La porzione di fabbricato residenziale oggetto prima di cambio di grado e poi di ristrutturazione è la parte ovest, ovvero il rustico di piano terra ed il deposito di primo.

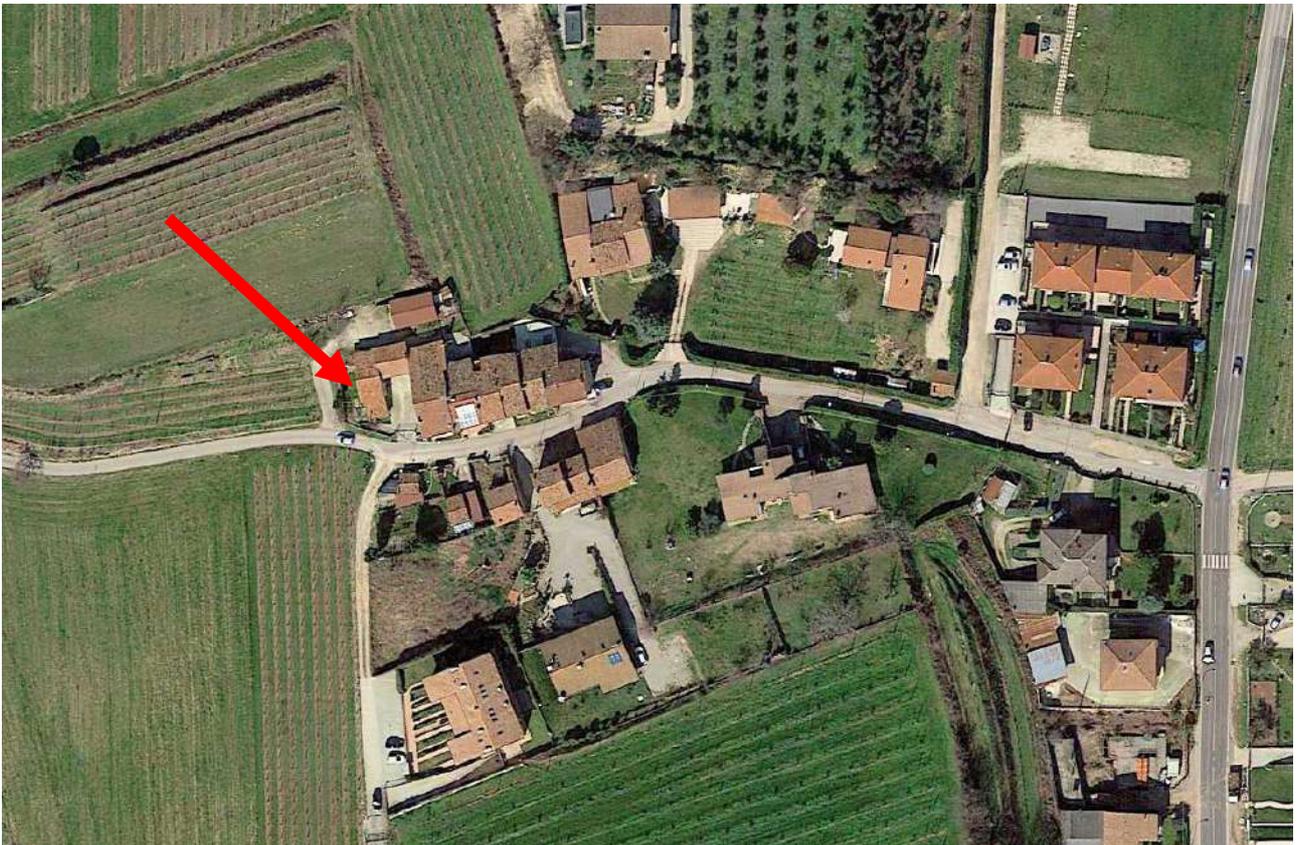
Di seguito si allegano delle viste aeree, la scheda di classificazione relativa all'assegnazione del grado (fabbricato n° 1 e 2) ed gli estratti di mappa, PAT e PI.

CARTOGRAFIA

Vista aerea



Vista aerea ravvicinata



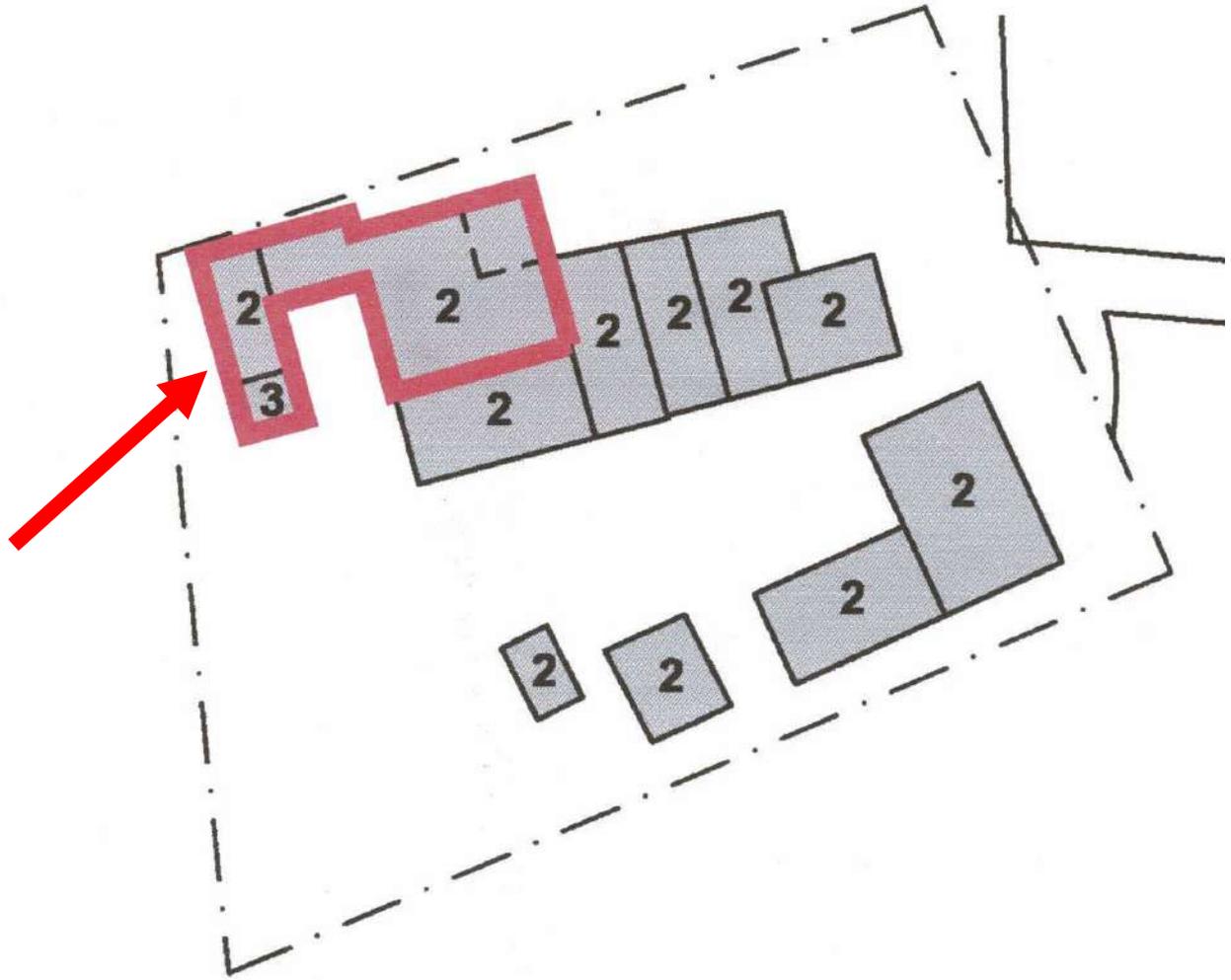
Vista facciata est



Vista facciata ovest



# TONOLLI



PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI VALEGGIO s/M

CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
BENI AMBIENTALI

**SCHEDA**  
**B**

RIFERIMENTO  
SCHEDA "A"

LOCALITA'  
EDIFICIO N°

**TONOLLI**  
**1**

EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DELLA D.Lgs. 490/99 ex L. 1089/39   
D.Lgs. 490/99 ex L. 1497/39   
L.R. 24/85, art. 10

NUMERO PIANI 1 SUPERFICIE MQ 20  
VOLUME MC 45

TIPOLOGIA

ISOLATO   
IN CORTINA   
A CORTE   
A SCHIERA   
ADIACENZA

CONTESTO AMBIENTALE

PARCO  CENTRO STORICO   
GIARDINO   
ORTO  NUCLEO RURALE   
SCOPERTO a destinazione agricola   
BROLO  ALTRO

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO : D  
INTERVENTI SUCCESSIVI  
DI MODESTA ENTITA' .....  
DI PESANTE ENTITA' Strutture verticali e coperture.

PARTICOLARI DI RILIEVO

ARCHITETTONICO Nessuno.  
SCULTOREO "  
PITTORICO "

CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E STATO DI CONSERVAZIONE :

STRUTTURE VERTICALI		STRUTTURE ORIZZONTALI		COPERTURE	
LEGNO <input type="checkbox"/>	SASSO <input type="checkbox"/>	FERRO <input type="checkbox"/>	C.A. <input type="checkbox"/>	LATERIZIO <input checked="" type="checkbox"/>	LAMIERA <input type="checkbox"/>
COTTO <input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO <input type="checkbox"/>	LATERO CEM. <input checked="" type="checkbox"/>	LEGNO <input type="checkbox"/>	LEGNO <input type="checkbox"/>	ALTRO <input type="checkbox"/>
BUONO <input checked="" type="checkbox"/>		BUONO <input checked="" type="checkbox"/>		BUONO <input checked="" type="checkbox"/>	
MEDIOCRE <input type="checkbox"/>		MEDIOCRE <input type="checkbox"/>		MEDIOCRE <input type="checkbox"/>	
CATTIVO <input type="checkbox"/>		CATTIVO <input type="checkbox"/>		CATTIVO <input type="checkbox"/>	

STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE  BUONO  MEDIOCRE  CATTIVO  
STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO

**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
BENI AMBIENTALI**

RIFERIMENTO SCHEDA "A"

LOCALITA'

**TONOLLI**

EDIFICIO N° **1**

**DESTINAZIONE D'USO**

ORIGINARIA :

Deposito.

ATTUALE :

"

**MODALITA' D'INTERVENTO**

POSIZIONE PLANIMETRICA ORIGINALE



PICCOLI SCOSTAMENTI DALLA SAGOMA D'ORIGINE PER :

RISPETTARE DISTANZE DA EDIFICI



RISPETTARE DISTANZE DA STRADE



ALLINEARSI CON EDIFICI ESISTENTI



RICOMPATTARE IL PERIMETRO



ALLINEAMENTO CON LA LINEA DI GRONDA DEGLI EDIFICI CONTERMINI



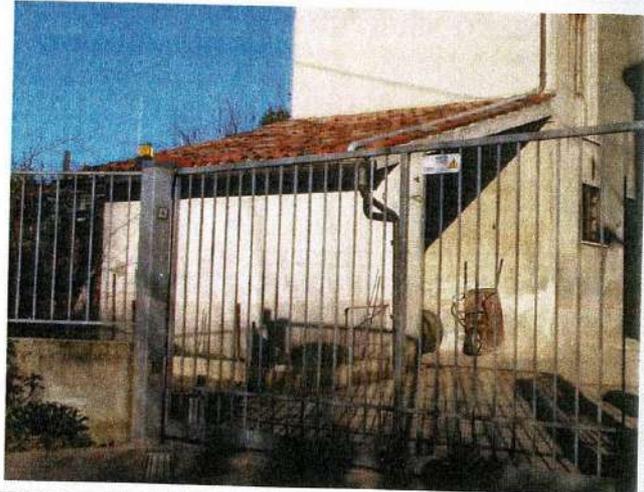
ALLINEAMENTO CON LA LINEA DI COLMO DEGLI EDIFICI CONTERMINI



**NOTE** Grado di intervento 3.

Gli interventi dovranno attenersi alle norme di carattere generale ed alle caratteristiche edilizie previste dal P.R.G. per la zona E rurale.

RILIEVO FOTOGRAFICO 1



RILIEVO FOTOGRAFICO 2



PROVINCIA DI VERONA  
COMUNE DI VALEGGIO s/M

CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE  
BENI AMBIENTALI

**SCHEDA**  
**B**

RIFERIMENTO  
SCHEDA "A"

LOCALITA'  
EDIFICIO N°

**TONOLLI**  
**2**

EDIFICIO INDIVIDUATO AI SENSI DELLA D.Lgs. 490/99 ex L. 1089/39   
D.Lgs. 490/99 ex L. 1497/39   
L.R. 24/85, art. 10

NUMERO PIANI 2 SUPERFICIE MQ 42  
VOLUME MC 265

**TIPOLOGIA**

ISOLATO   
IN CORTINA   
A CORTE   
A SCHIERA   
ADIACENZA

**CONTESTO AMBIENTALE**

PARCO  CENTRO STORICO   
GIARDINO   
ORTO  NUCLEO RURALE   
SCOPERTO a destinazione agricola   
BROLO  ALTRO

EPOCA IMPIANTO ORIGINARIO : D

**INTERVENTI SUCCESSIVI**

DI MODESTA ENTITA' \_\_\_\_\_

DI PESANTE ENTITA' \_\_\_\_\_

Strutture verticali, orizzontali e coperture.

**PARTICOLARI DI RILIEVO**

ARCHITETTONICO Nessuno.  
SCULTOREO "  
PITTORICO "

**CARATTERISTICHE DEI MATERIALI E STATO DI CONSERVAZIONE :**

STRUTTURE VERTICALI		STRUTTURE ORIZZONTALI		COPERTURE	
LEGNO <input type="checkbox"/>	SASSO <input type="checkbox"/>	FERRO <input type="checkbox"/>	C.A. <input type="checkbox"/>	LATERIZIO <input checked="" type="checkbox"/>	LAMIERA <input type="checkbox"/>
COTTO <input checked="" type="checkbox"/>	ALTRO <input type="checkbox"/>	LATERO CEM. <input checked="" type="checkbox"/>	LEGNO <input type="checkbox"/>	LEGNO <input type="checkbox"/>	ALTRO <input type="checkbox"/>
BUONO <input checked="" type="checkbox"/>		BUONO <input checked="" type="checkbox"/>		BUONO <input checked="" type="checkbox"/>	
MEDIOCRE <input type="checkbox"/>		MEDIOCRE <input type="checkbox"/>		MEDIOCRE <input type="checkbox"/>	
CATTIVO <input type="checkbox"/>		CATTIVO <input type="checkbox"/>		CATTIVO <input type="checkbox"/>	

	BUONO	MEDIOCRE	CATTIVO
STATO DI CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**CONSISTENZA PATRIMONIO IMMOBILIARE****BENI AMBIENTALI**

RIFERIMENTO SCHEDA " A "

LOCALITA' **TONOLLI**EDIFICIO N° **2****DESTINAZIONE D'USO**

ORIGINARIA :

Deposito.

ATTUALE :

"

**MODALITA' D'INTERVENTO**POSIZIONE PLANIMETRICA ORIGINALE 

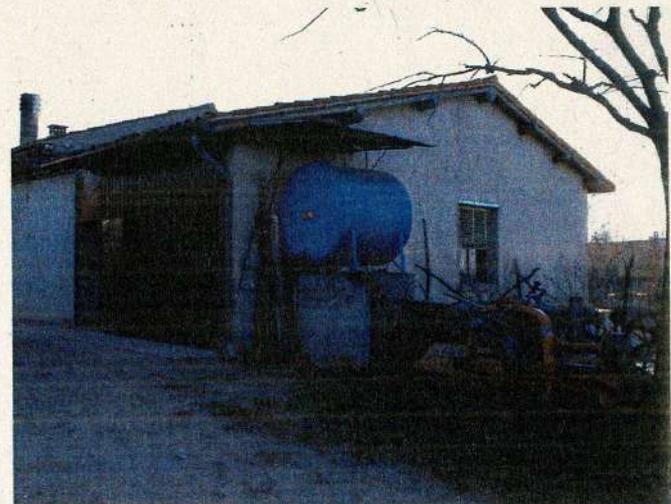
PICCOLI SCOSTAMENTI DALLA SAGOMA D'ORIGINE PER :

RISPETTARE DISTANZE DA EDIFICI RISPETTARE DISTANZE DA STRADE ALLINEARSI CON EDIFICI ESISTENTI RICOMPATTARE IL PERIMETRO ALLINEAMENTO CON LA LINEA DI GRONDA DEGLI EDIFICI CONTERMINI ALLINEAMENTO CON LA LINEA DI COLMO DEGLI EDIFICI CONTERMINI **NOTE** Grado di intervento 2.Gli interventi dovranno attenersi alle norme di carattere generale ed alle caratteristiche edilizie previste dal P.R.G. per la zona E rurale.

## RILIEVO FOTOGRAFICO 1



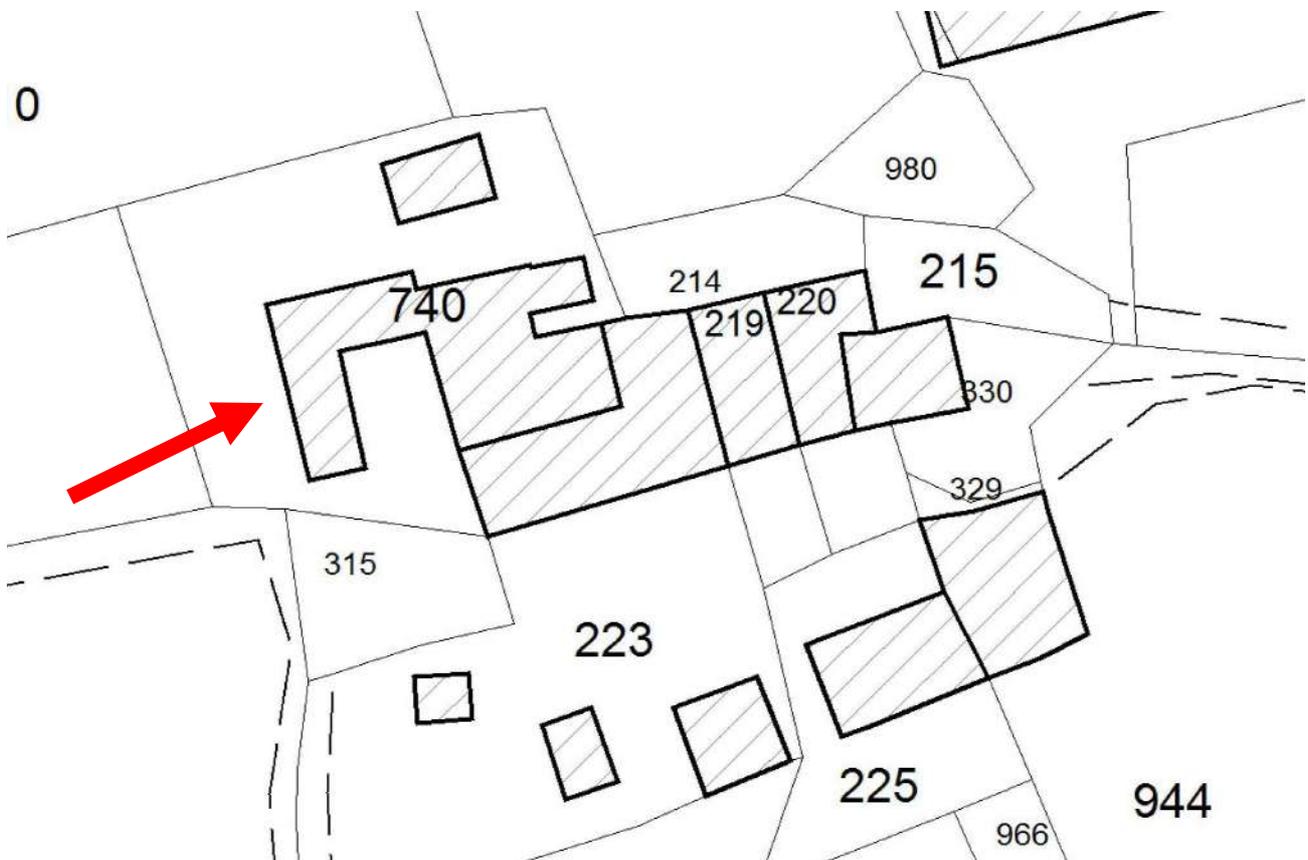
## RILIEVO FOTOGRAFICO 2



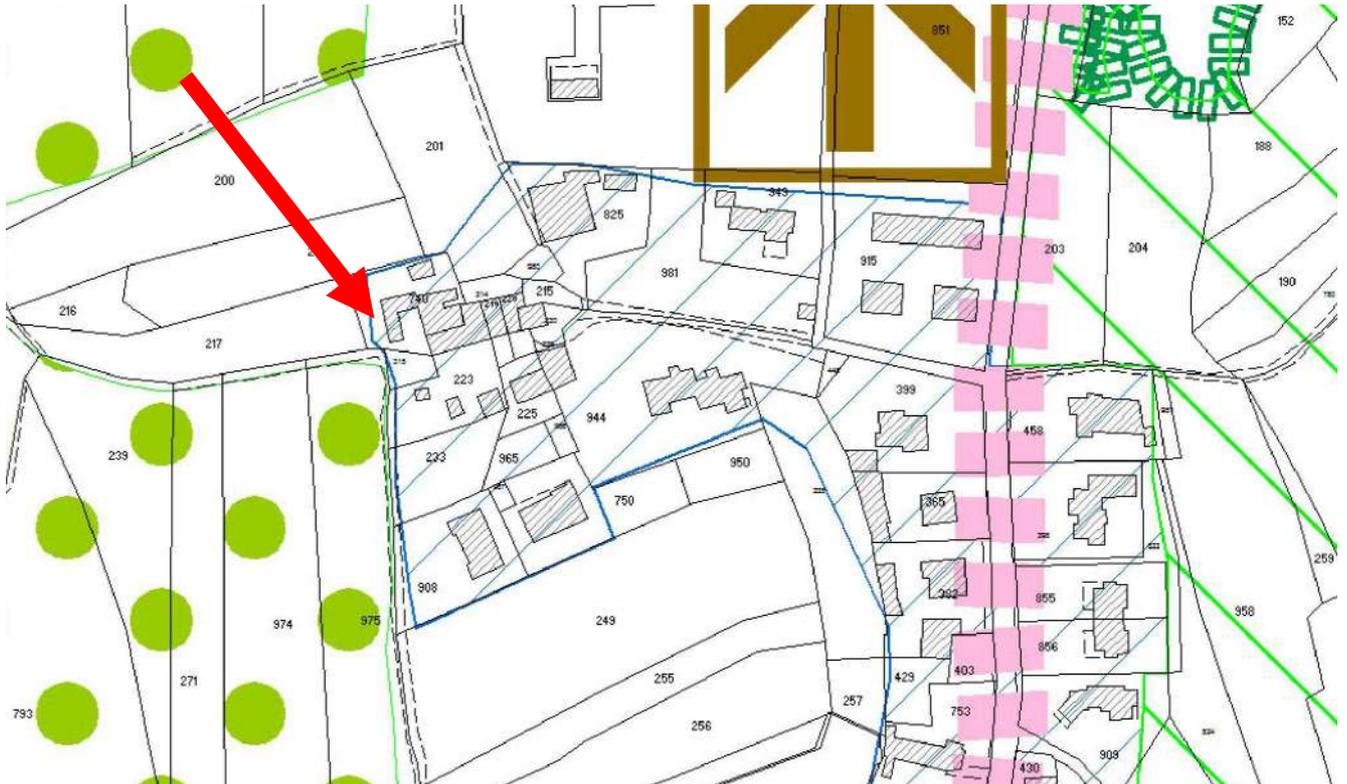
Estratto mappa d'impianto (1898)



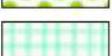
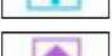
Estratto mappa catastale



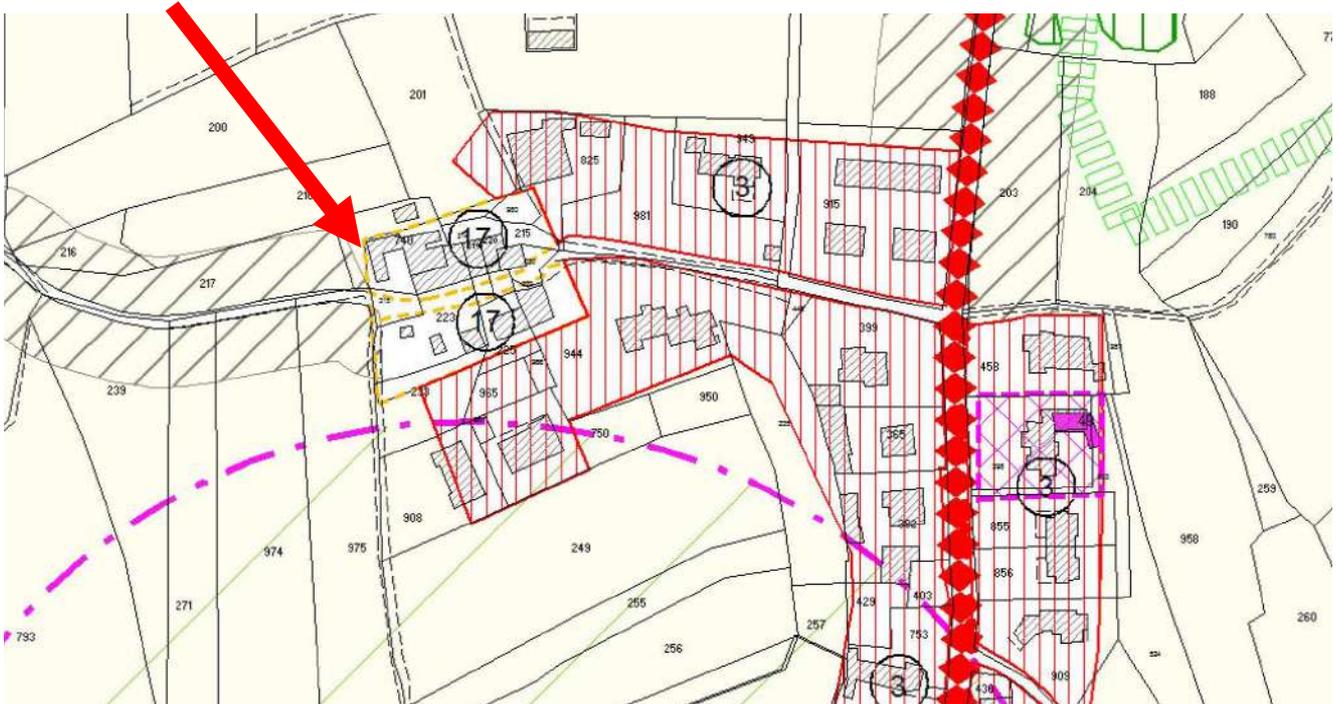
## Estratto di P.A.T.



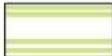
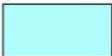
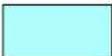
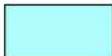
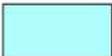
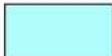
## P.A.T. Trasformabilità

	A.T.O.		URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA
	URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PRODUTTIVA		URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA PRODUTTIVA SERVIZI
	URBANIZZAZIONE DIFFUSA		CORRIDOIO ECOLOGICO
	CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO		ISOLA ELEVATA NATURALITA
	ZONA AMMORTIZZAZIONE		INT. DIRETTO MIGLIORAMENTO QUALITA URBANA
	RIQUALIFICAZIONE - RICONVERSIONE		RIORDINO ZONA AGRICOLA
	LINEE PREF. SVILUPPO RESIDENZIALE		LINEE PREF. SVILUPPO RES. CREDITO EDILIZIO
	LINEE PREF. SVILUPPO PRODUTTIVO		BARRIERE INFRASTRUTTURALI
	BARRIERE NATURALI		AMBITI INCOGRUI
	OPERE INCONGRUE		SERVIZI INTERESSE COMUNE

Estratto di P.I.



**P.I. Zone V.2**

	ZONE A Centri storici		ZONE A Centri storici minori
	ZONE Corti rurali		ZONE B Completamento
	ZONE C1 Residenziali		ZONE C2 Espansione residenziali
	ZONE D1 Produttive		ZONE D2 Produttive con strumento approvato
	ZONE D3 Produttive espansione		ZONE D5 Interesse collettivo iniziativa privata
	ZONE D6 Campeggi Villaggi turistici		ZONE SP Discarica recupero inerti
	ZONE E Agricola		ZONE ESP Agricola speciale
	ZONE F Servizi interesse comune		ZONE F Servizi per istruzione
	ZONE F Parco Gioco Sport		ZONE F Parcheggi
	ZONE F Speciali Campo di volo		ZONE F Speciali Tiro sportivo
	ZONE F Parcheggio mezzi pesanti		ZONE F Volume servizio parcheggio

## DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'edificio residenziale in oggetto, la cui costruzione si presume possa risalire al 1950, in origine veniva utilizzato, al piano terra, come stalla mentre il piano primo come deposito; attualmente viene utilizzato come rustico/deposito attrezzi a servizio dell'abitazione principale.

Come visibile dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile risulta edificato su due livelli: vista la conformazione collinare del terreno, il piano terra risulta parzialmente interrato mentre il porticato di piano terra ed il piano primo del rustico sono entrambi edificati fuori terra.

Da quanto emerso dall'accesso agli atti e dalle informazioni reperite dal proprietario, nel 1976 il piano terra è stato oggetto di ampliamento senza alcun titolo abilitativo, ma regolarmente condonato con pratica n. 315 del 2014.

L'immobile è stato costruito in parte in sasso ed in parte in cemento armato, il solaio del piano primo è stato realizzato in latero cemento intonacato, il pavimento è in battuto di cemento e la copertura ha struttura in legno, manto in coppi e canali di gronda in lamiera preverniciata. Per quanto riguarda le aperture: sulla facciata nord è presente un grande portone che funge d'accesso al locale del piano primo, ad est troviamo una porta di accesso (al piano terra) e delle finestre, non allineate tra loro, mentre nella facciata ovest sono presenti delle finestre, di diverse forme e dimensioni.

La scala interna di collegamento fra i due piani, probabilmente, è stata ricavata ed installata successivamente all'edificazione del fabbricato, al fine di rendere più comodo l'accesso al piano primo.

In aderenza al piano terra, lato ovest, è presente un muretto alto circa 80 cm e profondo 20cm, costruito in epoca successiva all'edificazione del rustico, senza alcuna apparente funzione statica.

Attualmente l'immobile risulta in uno stato di degrado, con strutture ed impianti fatiscenti che necessitano di manutenzione.

Il progetto allegato alla presente relazione, prevede la completa ristrutturazione dell'unità immobiliare, mediante il rinforzo statico, la realizzazione di una nuova copertura, il rifacimento degli impianti, dei pavimenti e la sistemazione dei muri. Al suo interno verranno ricavati due appartamenti uno a piano terra ed uno a piano primo, ognuno con accesso indipendente e cortiletto/ zona parcheggio comune.

## VISTE INTERNE DEL PIANO TERRA

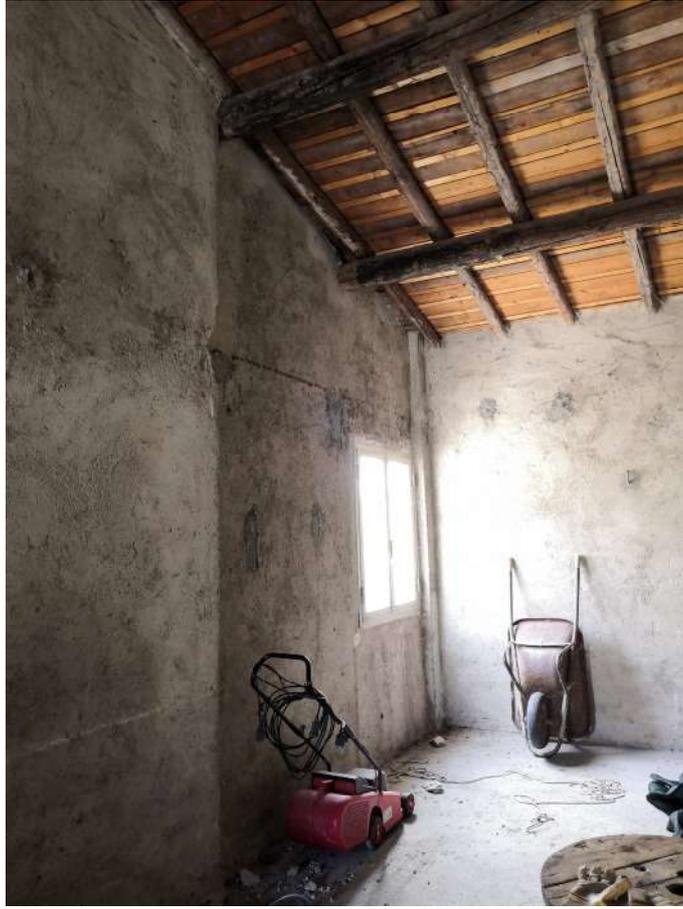




SCALA INTERNA CHE DA PIANO TERRA PORTA A PIANO PRIMO



## FOTOGRAFIE INTERNE DEL PIANO PRIMO





PARTICOLARE MURATURA ESTERNA



### PARTICOLARE DELLA RECINZIONE



### PARTICOLARE DELLA COPERTURA



### CONCLUSIONI

Da quanto descritto e documentato nelle pagine precedenti e dalla documentazione fotografica allegata, risulta evidente che l'edificio oggetto d'intervento non ha alcuna valenza né dal punto di vista storico e nemmeno dal punto di vista edilizio, *non presenta particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto al contesto ambientale di riferimento*, e pertanto si ritiene che esso possa essere classificato con grado di protezione 2b.

Per quanto riguarda il porticato, classificato con grado 3a, verrà demolito e ricostruito nella medesima posizione dove si trova attualmente, senza incremento di volume ma con solaio di copertura piano per poter ricavare un terrazzo al piano superiore; si ritiene, pertanto, che il grado attuale, possa essere sufficiente per l'intervento in oggetto e che non sia necessario richiedere la modifica in 3b.

(descrizione grado 3a: *"riguarda unità edilizie che possono essere demolite e ricostruite mantenendo la stessa posizione planimetrica all'interno dell'area di sedime,.....La composizione architettonica sarà adeguata all'ambiente"*).



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

allegata al progetto per la ristrutturazione dell'unità immobiliare ubicata  
in Località Tonolli n.46, di proprietà del signor *OLIOSI TRANQUILLO*.



arch.iunior Silvia Nascimbeni  
Via Sarca, 34 – Valeggio sul Mincio (VR)  
Tel. 3474055816  
Email. [archi.silvianascimbeni@gmail.com](mailto:archi.silvianascimbeni@gmail.com)

VISTA AEREA



ESTRATTO DI MAPPA CON CONI OTTICI DI RIPRESA

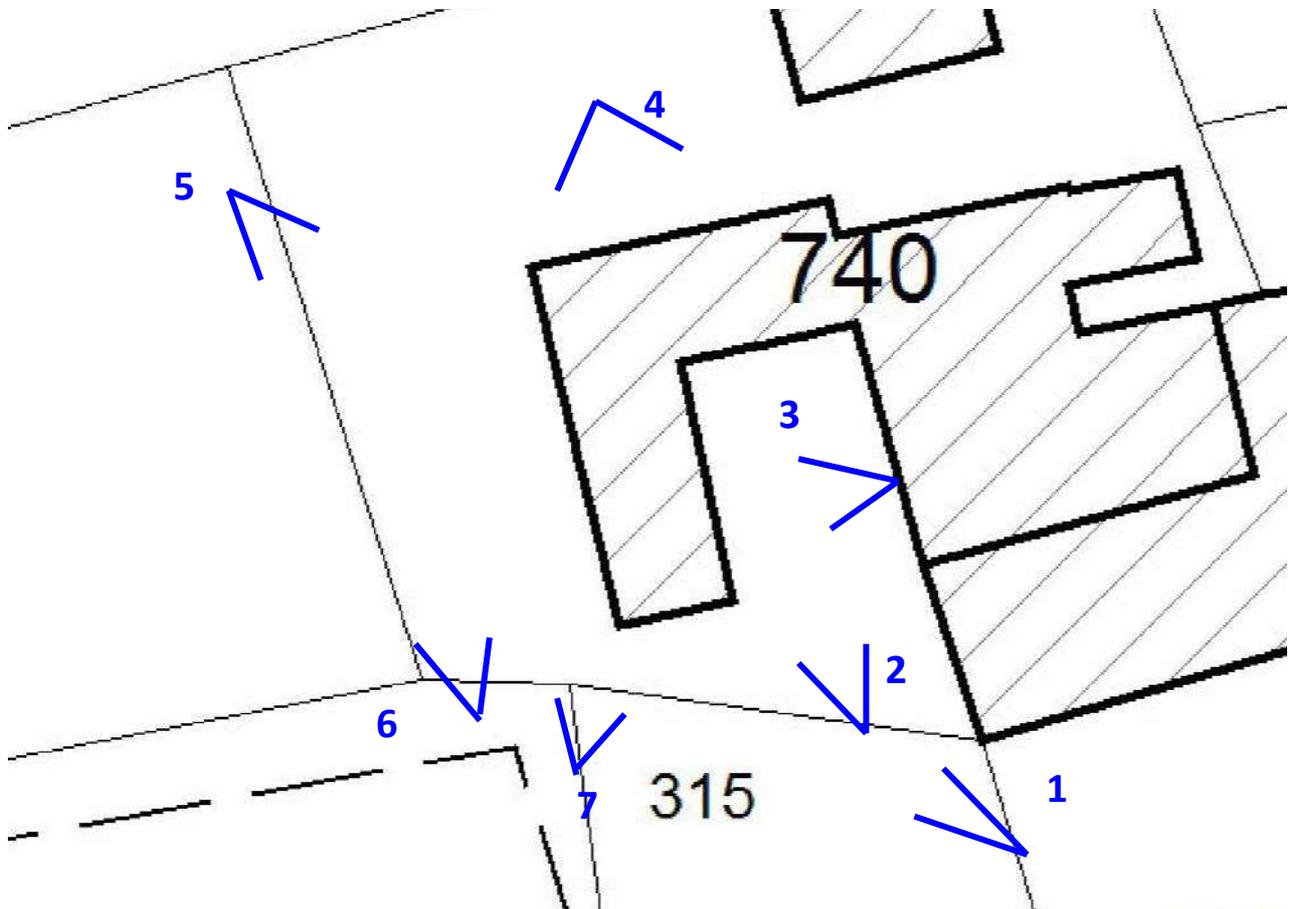


Foto n.1 – vista da via Tonolli



Foto n.2 – vista da corte interna



Foto n.3 – prospetto est



Foto n.4 – piano primo, prospetto nord



Foto n.5 – vista strada privata in proprietà, a livello del piano primo



Foto n.6 – viste dalla strada privata in proprietà



Foto n.7 – vista da via Tonolli





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

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA**

Proposta N. 2020 / 2031

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

**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**

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, 22/10/2020

**IL RESPONSABILE DELL'AREA  
MANAUZZI 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

**PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE**

Proposta N. 2020 / 2031

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

**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**

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 contabile.

Lì, 22/10/2020

**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. 52 del 29/10/2020**

Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

**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.**

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, 23/11/2020

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE  
FERRONI ANNA CHIARA  
(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. 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.**

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on-line di questo Comune a partire dal 11/11/2020 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art 124 del D.lgs 18.08.2000, n. 267.

Li, 27/11/2020

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