



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 53 DEL 29/10/2020

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOC. COLOMBARE PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA TESSARI DONATELLA - PRATICA EDILIZIA N. 16557.

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. 53 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. COLOMBARE PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA TESSARI DONATELLA - PRATICA EDILIZIA N. 16557

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 superfetativi.
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 reparto, 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 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

Deliberazione n. 53 del 29/10/2020 -

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. 16557, acquisita al prot. n. 18948 del 03.10.2020, formulata dalla sig.ra Tessari Donatella residente a Valeggio sul Mincio, finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente ubicato in via Colombare n. 5,6,7, catastalmente censito al NCEU al foglio 30 mappale 378, attualmente schedato nel fascicolo “Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori – Aggregati Rurali di Antica Origine” alla scheda n. 38, edificio n.44 sezione n.9, 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 30 mappale 378, 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. 18948 del 03 ottobre 2020, dalla quale si evince che il fabbricato catastalmente censito al NCEU al Foglio 30 mappale 378, schedato nel fascicolo “Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori - Aggregati Rurali di Antica Origine” alla scheda n.38, A edificio n.44 sezione n.9, a cui è attribuito il grado di protezione 2A, non presenta elementi architettonici e decorativi di particolare pregio;

Dato atto che l'edificio costituito da due corpi di fabbrica rurali attigui e comunicanti internamente, si presume aver origine in data anteriore al 1800, ha subito nel corso degli anni la modifica della sua originaria vocazione agricola;

Dato atto che l'impianto e la tipologia sono quelli tipici degli insediamenti rurali di modesto valore architettonico essendo l'edificio costituito da solai lignei, copertura in legno a due falde e manto di copertura in coppi e da murature in pietrame non qualificabili come elementi costitutivi rilevanti dal punto di vista architettonico e tipologico da conservare;

Dato atto che gli unici elementi che caratterizzano e qualificano la tipologia edilizia dell'edificio sono le banchine e le cornici in tufo delle forometrie seppur eterogenee, verranno recuperati e mantenuti, in particolar modo le cornici delle monofore poste sul prospetto sud;

Dato atto che, l'attività di recupero funzionale e di adeguamento normativo dell'edificio rende necessaria la modifica seppur puntuale delle forometrie in prospetto in termini dimensionali mantenendo inalterata la posizione sul prospetto stesso ;

Dato atto che, i solai lignei e la copertura con struttura in legno, presentano importanti carenze strutturali per cui l'attività di recupero funzionale e di adeguamento normativo dell'edificio anche in ottemperanza alle normative antisismiche, rende necessaria una sostituzione radicale degli stessi e la parziale e puntuale modifica delle forometrie la realizzazione di sottomurazioni ed interventi di cuci scuci sulle murature in sassi al fine di dar maggior rigidità all'intero corpo di fabbrica;

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 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. 53 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.Colombare n. 5,6,7, catastalmente censito al NCEU al foglio 30 mappale 378, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori – Aggregati Rurali di Antica Origine" alla scheda n. 38, edificio n.44 sezione n.9, con grado di protezione 2A, sulla base della relazione filologica e degli elaborati allegati all'istanza di Permesso di Costruire n. 16557, acquisita al prot. 18948 del 03 ottobre 2020, formulata dalla sig.ra Tessari Donatella residente a Verona, come da documentazione in atti a firma dell'Architetto Rosa David di seguito elencata:
 - Relazione storico- filologica
 - Relazione tecnica
 - Documentazione fotografica
 - Tav PG01 stato di fatto e di progetto piante;
 - Tav PG02 stato di fatto e di progetto sezioni;
 - Tav PG03 stato di fatto e di progetto prospetti;
 - Tav PG04 stato di progetto, dettagli elementi di facciata ed altri manufatti.
3. Di prendere atto che la richiesta di modifica del grado di protezione allegata alla sopra citata istanza di Permesso di Costruire n. 16557, acquisita al prot. n. 18948 del 03.10.2020, formulata dalla sig.ra Tessari Donatella, è finalizzata alla ristrutturazione del fabbricato residenziale esistente, ubicato in Loc.Colombare n. 5,6,7, catastalmente censito al NCEU al foglio 30 mappale 378, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici minori" alla scheda n. 38 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. 53 del 29/10/2020 -

David Rosa

architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO SITO IN LOC. COLOMBARE NR. 5-6-7

COMMITTENTE: SIG.RA TESSARI DONATELLA

Ogg. / RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

DESCRIZIONE GENERALE

Il fabbricato in oggetto è situato in loc. Colombare e ricade, secondo le previsioni di piano, in zona agricola E; tale fabbricato, che attualmente accorpa fabbricati in passato indipendenti (civici nr. 5-6-7) costituisce, congiuntamente agli altri fabbricati contigui e limitrofi, l'omonima corte Colombare identificata, nell'elenco delle corte rurali, alla scheda nr. 38.

Per una identificazione più dettagliata si rimanda alla Relazione Filologica allegata all'istanza in oggetto.

TIPOLOGIA INTERVENTO

L'unità abitativa in questione accorpa quindi 2 porzioni abitative adiacenti (individuate nella relazione fotografica allegata), poste tra loro a quote sfalsate; entrambe le porzioni, collegate tramite un vano scala interno posto centralmente, sono costituite da tre piani fuori terra (piano rialzato, piano primo e sottotetto) ed è presente anche un locale interrato adibito a cantina, attualmente raggiungibile mediante scala esterna. La sfalsatura delle quote interpiano riguarda anche la copertura, suddivisa in due parti con un dislivello medio di circa 80 cm.

L'intervento proposto consta in una riqualificazione generale dell'immobile, sia dal punto di vista statico (si prevede il rifacimento dei solai lignei nonché della copertura con nuove strutture portanti in legno opportunamente dimensionate), sia dal punto di vista dell'organizzazione interna dei locali, al fine di ottenere un immobile a destinazione residenziale così suddiviso:

- piano interrato adibito a cantina;
- piano terra (rialzato) organizzato per la zona giorno;
- piano primo e sottotetto organizzato per la zona notte.

L'intervento, nella sua globalità, non contempla modifiche dell'ingombro planimetrico e volumetrico del fabbricato, né tanto meno degli allineamenti delle coperture; al contempo tende a mantenere e valorizzare alcuni elementi originari dal valore storico/decorativo (soprattutto delle facciate).

Sono previste limitate modifiche prospettiche che riguardano principalmente l'adeguamento delle forometrie esistenti alle nuove quote di imposta dei solai; inoltre, con lo scopo di lasciare inalterato il più possibile l'impianto originario del fabbricato (sia interno che esterno), non sono previste modifiche per riproporre allineamenti o eventuale riordino delle aperture.

David Rosa

architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

Relativamente al prospetto sud, dove risultano gli accessi dalla corte interna, saranno adeguate solamente le altezze delle architravi degli ingressi (4) a seguito dell'innalzamento della quota di progetto del pavimento interno; si prevede la realizzazione delle nuove scale esterne in sostituzione di quelle esistenti e non a norma nonché l'eliminazione dell'attuale scala esterna che da accesso al locale del piano interrato.

Il principio di "mantenimento dell'esistente" è stato applicato anche al prospetto nord (retro del fabbricato), dove saranno abbassate le quote dei davanzali delle finestre del sottotetto per adeguarle alle nuove quote dei solai; è prevista altresì la realizzazione, sempre al piano sottotetto, di due finestrelle laterali (con dimensioni e caratteristiche uguali alle altre esistenti) necessarie al raggiungimento dei parametri minimi di areazione/illuminazione dei locali, oltreché l'innalzamento dell'architrave dell'ingresso secondario del piano primo per adeguarlo alla nuova quota di progetto del secondo impalcato.

La modifica esterna più importante che riguarda il prospetto nord è la realizzazione di una gradonata naturale, realizzata mediante uno scavo di sbancamento limitato ad una porzione di fabbricato e ciò con un duplice beneficio:

- dal punto di vista igienico-sanitario, in quanto permette di sanare la muratura che, sul lato interno, presenta importanti problemi di umidità ed infiltrazioni e realizzare, sulla tale parete, delle nuove aperture atte a garantire i parametri minimi di areazione/illuminazione ed un migliore sfruttamento degli ambienti;
- dal punto di vista statico, in quanto si elimina la spinta ed il peso del terrapieno esistente sulle murature interessate.

Come evidenziato nelle tavole di progetto, tale modifica non incide sull'estetica del fabbricato in quanto tutte le opere correlate alla formazione della gradonata risultano, per la maggior parte, nascoste dal profilo naturale del terreno; inoltre tale modifica riguarda il retro del fabbricato, che non si affaccia sulla viabilità pubblica e non offre punti visuali significativi data la presenza di un muro di cinta perimetrale in pietrame (rappresentato nella relazione fotografica) che ne limita la visibilità in modo importante.

Il collegamento tra i locali interni (posti al piano primo) e l'area scoperta di pertinenza posta sul retro del fabbricato sarà garantito dalla realizzazione di una passerella in legno e ferro, opportunamente rappresentata nelle tavole di progetto.

Si precisa che il materiale di risulta (terreno) proveniente dalle operazioni di scavo sopra descritte verrà utilizzato per la regolarizzazione della corte sul retro, quale area scoperta di pertinenza da destinare a verde; considerato lo sviluppo di tale superficie (circa 800 mq.) l'incidenza del riporto sul profilo attuale del terreno risulta pressoché impercettibile.

A completamento delle opere in facciata, oltre al ripristino dei manufatti in pietra e/o tufo ed all'installazione di nuovi serramenti in legno, è previsto il ripristino degli intonaci che saranno realizzati esclusivamente a base calce con successiva tinteggiatura traspirante per esterni (verrà prodotta idonea campionatura prima di eseguire l'intervento).

David Rosa

architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

Internamente si prevede la nuova suddivisione dei locali mediante partizioni leggere non portanti, il rifacimento di tutte le finiture (pavimenti e intonaci a base calce), la realizzazione di tutti gli impianti tecnologici nonché la realizzazione di un'intercapedine perimetrale interna al fine di ottemperare alle vigenti normative in materia di risparmio energetico.

La revisione delle quote altimetriche interne, dovuta alla realizzazione di nuovi solai in legno con stratigrafie idonee all'alloggiamento degli impianti, comporta l'innalzamento delle architravi di alcune porte interne nonché l'adeguamento delle scale esistenti limitatamente alla partenza (primo scalino del piano inferiore inglobato nell'innalzamento della quota del solaio) e all'arrivo (scalino o pianerottolo del piano superiore); tale scelta è dettata, come precedentemente descritto, col fine di mantenere gli elementi originari del fabbricato e limitandosi, ove possibile, a semplici interventi di pulizia e rinnovamento dell'esistente (nel caso della scala le pedate in pietra).

Relativamente alle utenze si precisa che la corte Colombare è già asservita in quanto sono presenti, oltre a fabbricati connessi alle attività agricole, anche fabbricati adibiti a residenza.

Tuttavia si prevedono i seguenti interventi:

- realizzazione di pozzo interrato per la raccolta e riutilizzo delle acque piovane provenienti dai pluviali della copertura, da posizionare sia nella porzione di proprietà della corte principale dove già risultano presenti vecchi pozzi di raccolta ormai obsoleti e non più funzionali (convogliamento pluviali fronte edificio), sia nel giardino di pertinenza sul retro del fabbricato (convogliamento pluviali retro edificio);
- realizzazione di pozzo interrato di raccolta delle acque nere da posizionare nella porzione di proprietà della corte principale dove già risultano presenti vecchi pozzi di raccolta ormai obsoleti e non più funzionali; tale posizionamento permette di agevolare le operazioni di svuotamento con idonei automezzi che possono comodamente accedere dalla viabilità pubblica;
- posizionamento di serbatoio interrato di gas GPL per l'alimentazione dell'impianto termosanitario dello stabile, da posizionare nel giardino di pertinenza sul retro del fabbricato.

Si rimanda alle tavole di progetto ed agli allegati dell'istanza per i dettagli degli argomenti descritti nella presente relazione.

Valeggio s/M, 7 settembre 2020



IL TECNICO

David Rosa

architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

OGGETTO: RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO SITO IN LOC. COLOMBARE NR. 5-6-7

COMMITTENTE: SIG.RA TESSARI DONATELLA

Ogg. / ANALISI FILOLOGICA

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata a costituire base conoscitiva di supporto alla proposta di intervento, secondo le indicazioni e le prescrizioni disciplinate dal repertorio normativo.

Come riportato nella Scheda A (Sezione di rilevamento nr. 9) al fabbricato in questione è stato assegnato il grado di protezione 2 – Ristrutturazione Edilizia.

Il grado 2 prevede due opzioni: grado 2A e grado 2B; con la presente istanza si chiede l'applicazione del grado 2B in quanto trattasi di organismo edilizio che non presenta particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto al contesto ambientale di riferimento.

Altresì, per le nuove esigenze abitative, per il rispetto delle normative vigenti in materia dei parametri aeroilluminanti dei locali e per la situazione strutturale dei solai e della copertura che presentano importanti carenze strutturali obbligando un rifacimento radicale, si necessita sia di nuove forometrie sia di modifiche di quelle esistenti, seppur limitate come desumibile dal progetto.

La presente analisi contiene:

- 1) Identificazione unità edilizia
- 2) Analisi storica con riferimento alle trasformazioni subite
- 3) Stato di fatto dell'edificio e documentazione fotografica
- 4) Descrizione della tipologia edilizia

1) IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in oggetto è situato in loc. Colombare e ricade, secondo le previsioni di piano, in zona agricola E; tale fabbricato, che attualmente accorpa fabbricati in passato indipendenti (civici nr. 5-6-7) costituisce, congiuntamente agli altri fabbricati contigui e limitrofi, l'omonima corte Colombare identificata, nell'elenco delle corte rurali, al nr. 38.

L'unità immobiliare oggetto di intervento è censita al NCEU, comune di Valeggio s/M (Vr), al foglio nr. 30, particella 378, sub. 2 e 3.

Di seguito la cartografia di piano

David Rosa

architetto

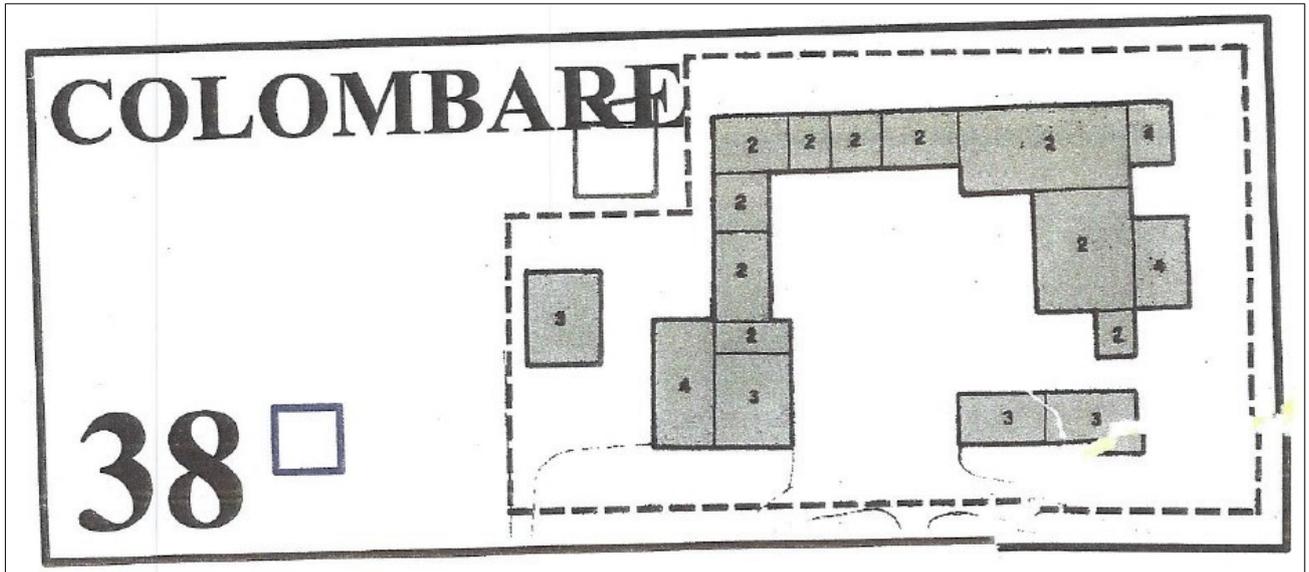
via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

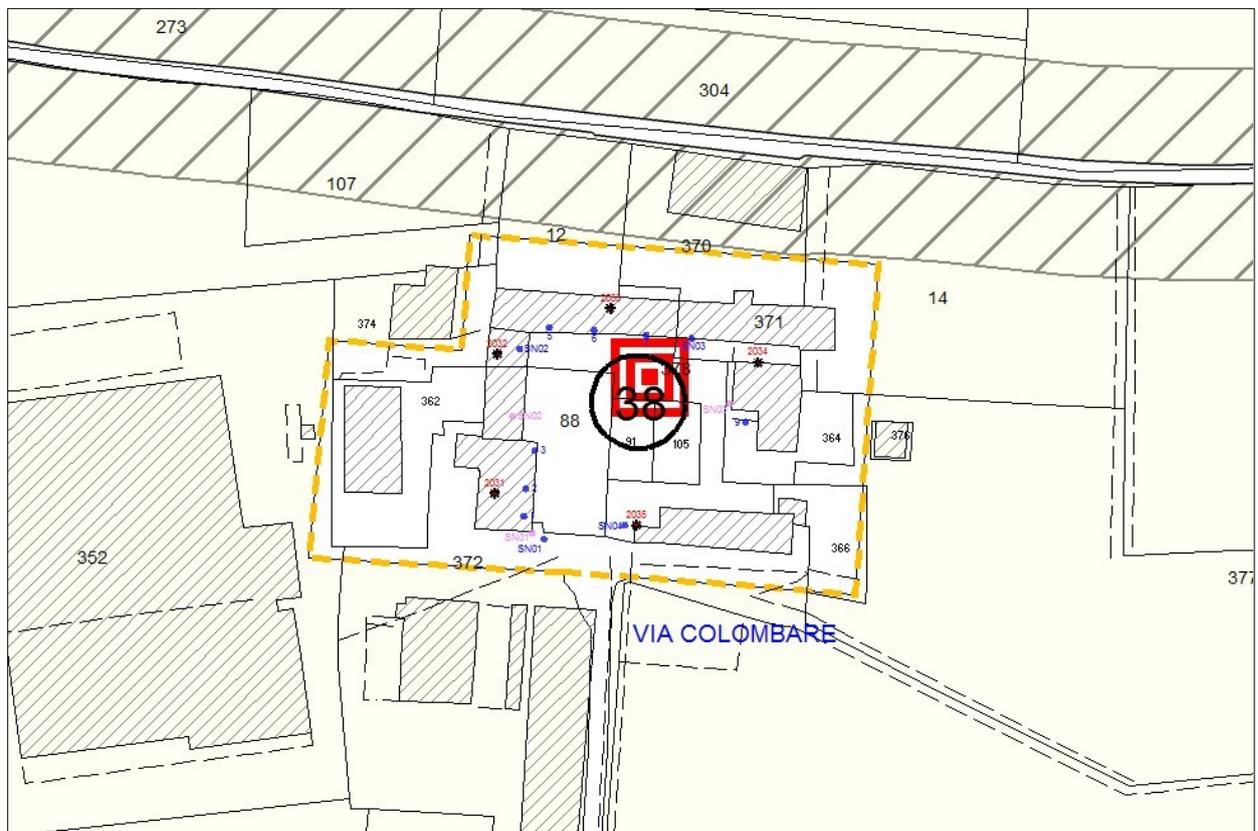
pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

Estratto Scheda



Estratto PI



David Rosa

architetto

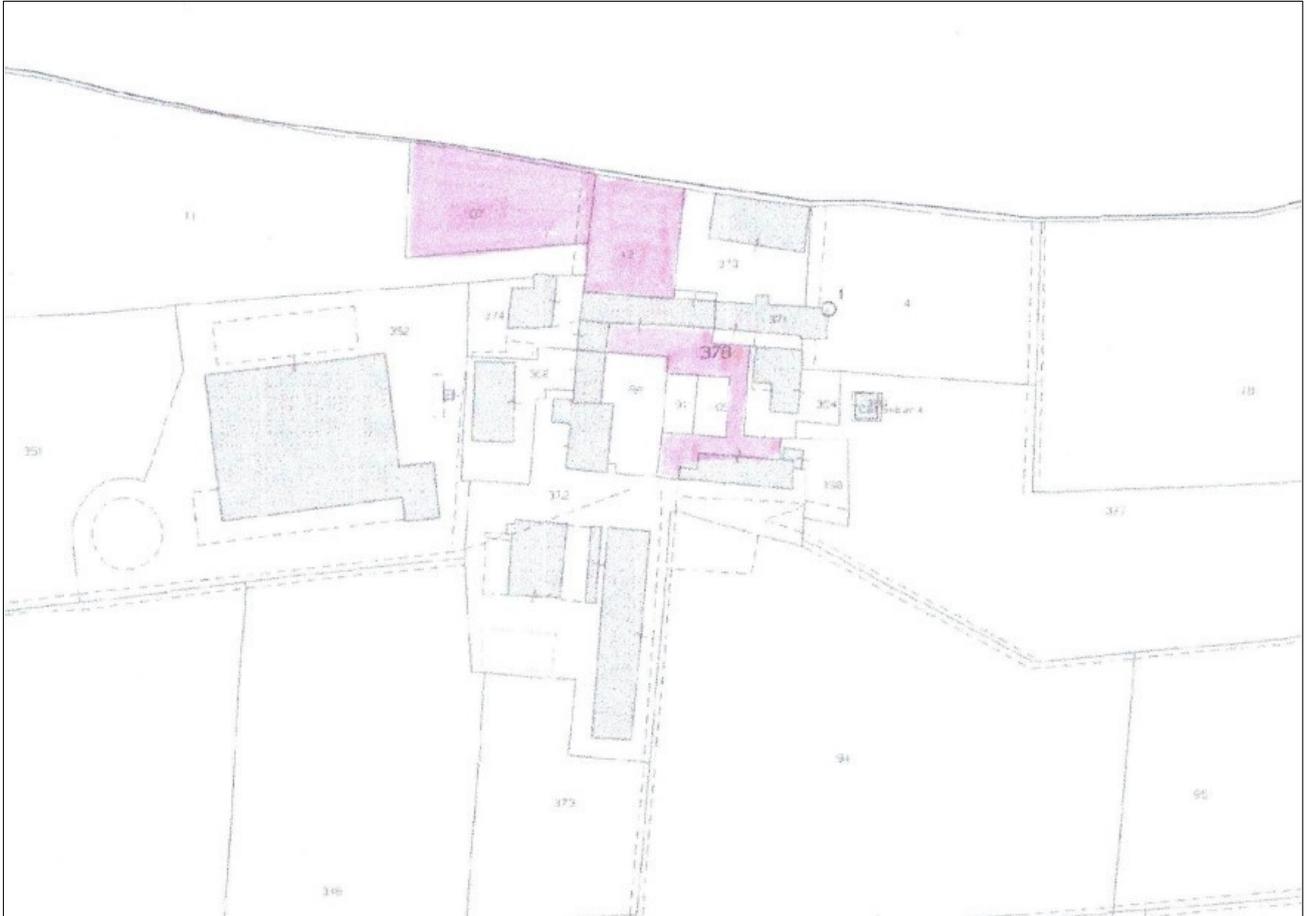
via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

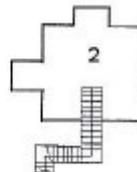
cell.: 3332755741

Estratto catastale



Elaborati planimetrici

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



David Rosa

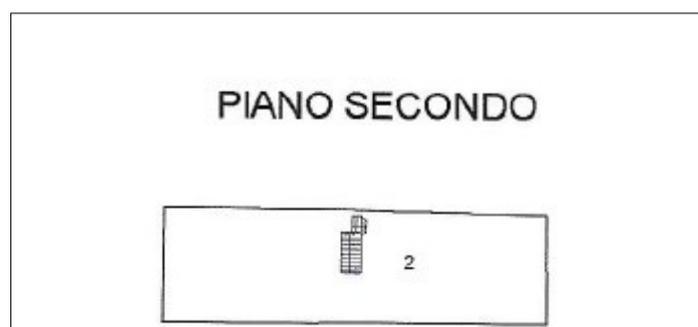
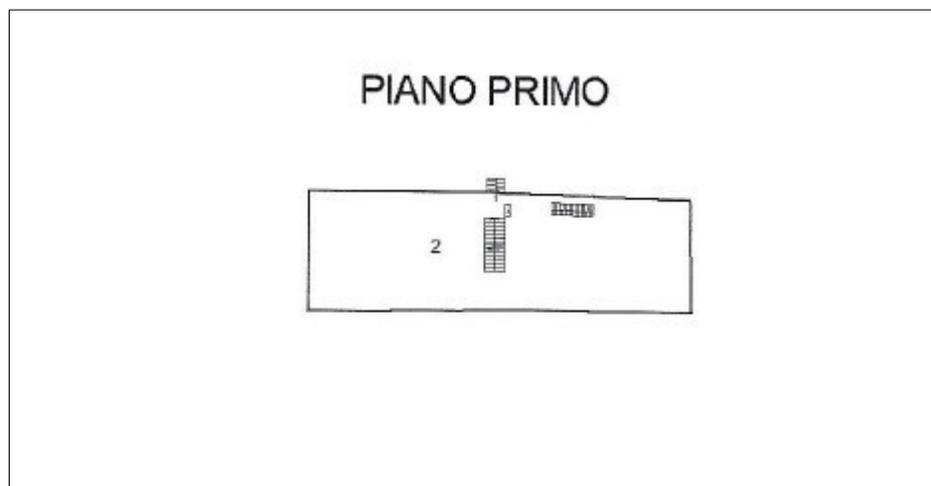
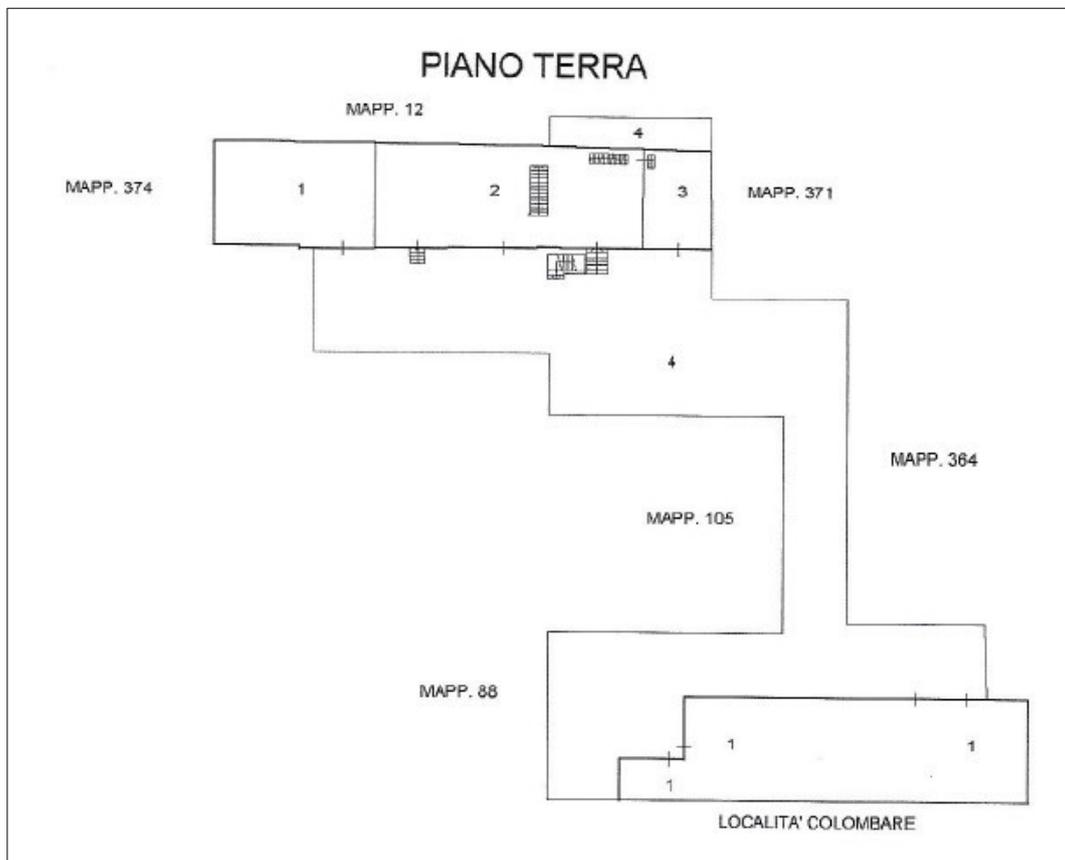
architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741



David Rosa

architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

2) ANALISI STORICA CON RIFERIMENTO ALLE TRASFORMAZIONI SUBITE

L'immobile risulta in capo alla famiglia della richiedente già dal 1953 (rif. Conservatoria di Verona, R.G. nr. 11440 e R.P. nr. 2509-9282 del 28/11/1953); successivamente, nel 2018, la sig.ra Donatella Tessari ne diveniva proprietaria esclusiva a seguito di atto di divisione (trascrizione ufficio di Verona, RG. nr. 25074 e R.P. nr. 17253) manifestando la volontà di recuperare il fabbricato riconvertendolo ad una funzione prettamente residenziale, nel rispetto delle caratteristiche originarie dell'edificio e della natura del contesto.

L'edificio è costituito da 2 fabbricati rurali attigui ma che ad oggi risultano comunicanti grazie ad aperture eseguite negli anni sulle pareti interne; le porzioni oggetto di intervento risultano contenute tra altri fabbricati con i quali condividono gli allineamenti dei fronti (nord e sud)

I due corpi di fabbrica risultano edificati nello stesso periodo; secondo le indicazioni della scheda dei fabbricati si presume che entrambi abbiano origine antecedente al 1800.

Si allega alla presente la Scheda del Fabbricato (**Doc. 01**).

I diversi proprietari succedutesi negli anni, con le rispettive e diverse esigenze lavorative, hanno mutato la natura originaria degli edifici e dei rispettivi locali accessori, che nel tempo hanno perso la funzione lavorativa (conduzione del fondo ed allevamento di animali) a favore della destinazione residenziale.

3) STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

L'edificio necessita della sostituzione completa dei solai lignei e tetto in legno che presentano importanti carenze strutturali; in ottemperanza alle normative antisismiche si rende necessaria anche la realizzazione di sottomurazioni nonché interventi di cucì/scucì sulle murature in sassi al fine di dare maggior rigidità all'intero corpo di fabbrica. Il dettaglio esecutivo delle opere strutturali è specificatamente descritto negli elaborati esecutivi che saranno depositati congiuntamente al "Verbale di Inizio lavori".

Si allega alla presente una documentazione fotografica dell'interno dei locali (**Doc. 02**).

4) DESCRIZIONE DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA

La tipologia dell'immobile è quella tipica degli insediamenti rurali di modesto valore architettonico con murature portanti prevalentemente in pietrame, solai in legno, copertura in legno a due falde e manto di copertura in coppi di laterizio.

I prospetti sono caratterizzati da porzioni di finitura ad intonaco tingeggiato anche se, attualmente, lo stato di degrado ed ammaloramento lascia intravedere la tessitura muraria sottostante.

La tipologia delle forometrie (prevalentemente con contorni in tufo, serramenti in legno e vetro a 2 battenti e ante d'oscuro, limitatamente al piano primo) è però eterogenea ma specificatamente descritta nella tavola di progetto PG04, che contiene anche indicazioni relative alla trasformazione dei singoli elementi che compongono le facciate o comunque interessano i prospetti.

David Rosa

architetto

via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona

e.mail: david.rosa@libero.it

pec: archrosa@pec.it

cell.: 3332755741

CONCLUSIONI

Si ritiene che l'intervento proposto colga il principio normativo che tutela la natura originaria del fabbricato nonché rispetti la sua collocazione all'interno di un'area dalle connotazioni agricole e rurali; ciò nonostante sia richiesta una sostituzione radicale di solai e copertura nonché la parziale modifica delle facciate.

L'utilizzo di materiali nobili e tipici della tradizione locale è propedeutica ad un intervento di rinnovamento che non trascuri le caratteristiche oggetto di normativa specifica.

Si rimanda alle tavole di progetto ed agli altri allegati dell'istanza per i dettagli degli argomenti descritti nella presente relazione.

Valeggio s/M, 7 settembre 2020



Allegati

Doc. 01 Scheda del Fabbricato

Doc. 02 Documentazione fotografica dell'interno dei locali

DAVID ROSA

architetto

Via Giuseppe nr. 6 - 37124 Verona

tel. 0475/205811

pec: ardrrosa@pec.it

cell. 3332725741

COMUNE DI VALEGGIO S/M
PROVINCIA DI VERONA

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
SITO IN LOC. COLOMBARE
E DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA TESSARI DONATELLA

STATO DI FATTO E DI PROGETTO
PIANTE

PG01

DATA
AGOSTO 2020

SCALA
1:100

IL COMMITTENTE
IL DIRETTORE DEI LAVORI

FABBRICATO ESISTENTE DI PROPRIETA'

FABBRICATO ESISTENTE ALTRA DITTA

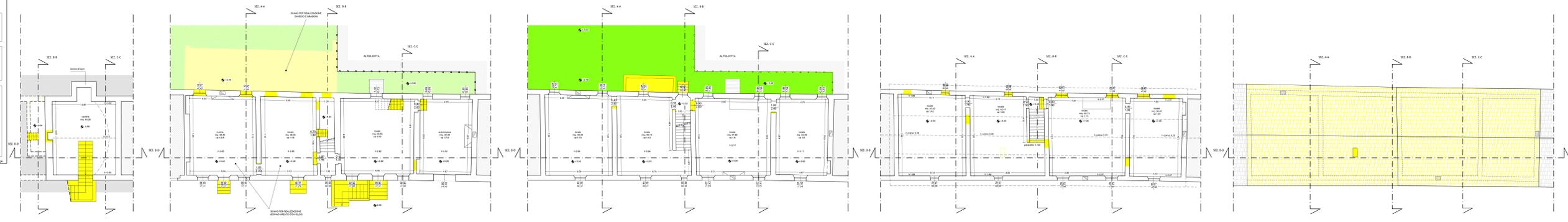
CONFINI LOTTO DI PROPRIETA'

DEMOLIZIONI

RICOSTRUZIONI

COBERTAZIONE INTERNA
SP. CM. 15.00

STATO DI FATTO



PIANTA PIANO INTERRATO

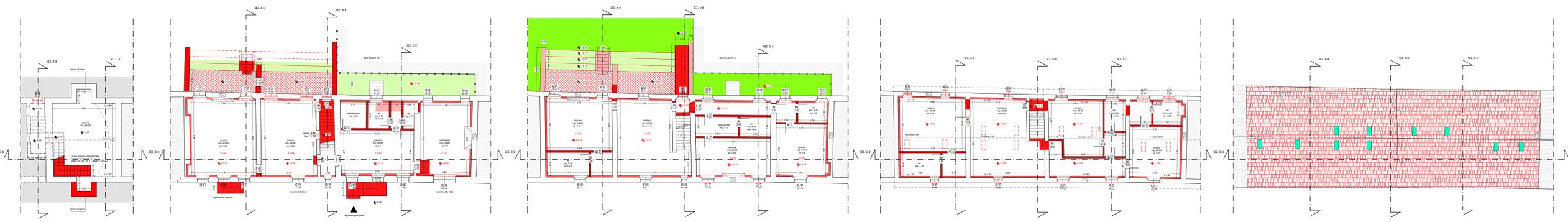
PIANTA PIANO TERRA (RIALZATO)

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

PIANTA COPERTURA

STATO DI PROGETTO



PIANTA PIANO INTERRATO

PIANTA PIANO TERRA (RIALZATO)

PIANTA PIANO PRIMO

PIANTA PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

PIANTA COPERTURA

PLANIMETRIA GENERALE CORTILE - SCALA 1:1000

PORZIONE OGGETTO DI INTERVENTO

DAVID ROSA
 architetto
 Via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona
 e.mail: david.rosa@libero.it
 pec: archrosa@pec.it
 cell.: 333/2755741

COMUNE DI VALEGGIO S/M
 PROVINCIA DI VERONA

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
 SITO IN LOC. COLOMBARE
 E DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA TESSARI DONATELLA

STATO DI FATTO E DI PROGETTO
 PROSPETTI

PG02

IL COMMITTENTE
 IL DIRETTORE DEI LAVORI
 IL COSTRUTTORE
 IL PROGETTISTA
 David Rosa
 2020

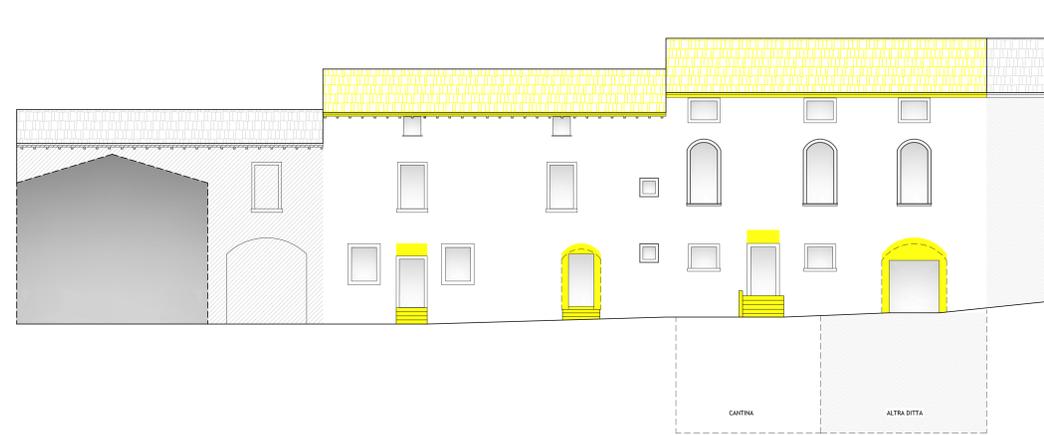
DATA
 AGOSTO 2020

SCALA
 1:100

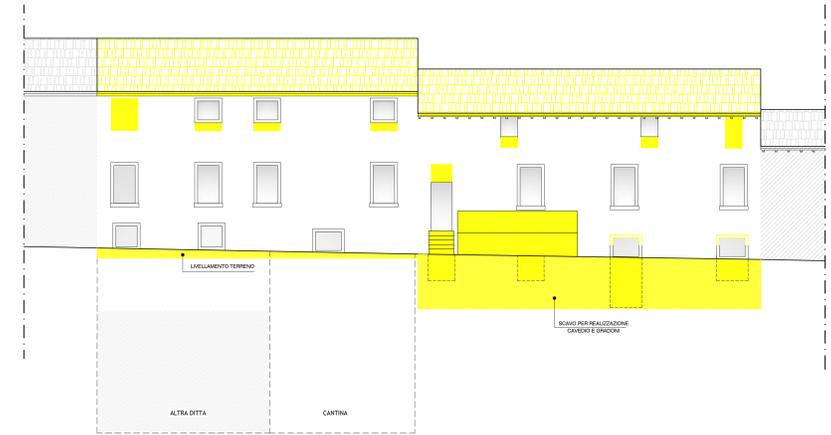
Si è vietato di Riprodurre, Pubblicare ed Utilizzare, in qualsiasi forma e per qualsiasi mezzo, senza autorizzazione scritta del progettista, che si riserva la proprietà di tutti i diritti.

- FABBRICATO NON OGGETTO DI INTERVENTO 
- FABBRICATO ESISTENTE ALTRA DITTA 
- DEMOLIZIONI 
- RICOSTRUZIONI 

STATO DI FATTO

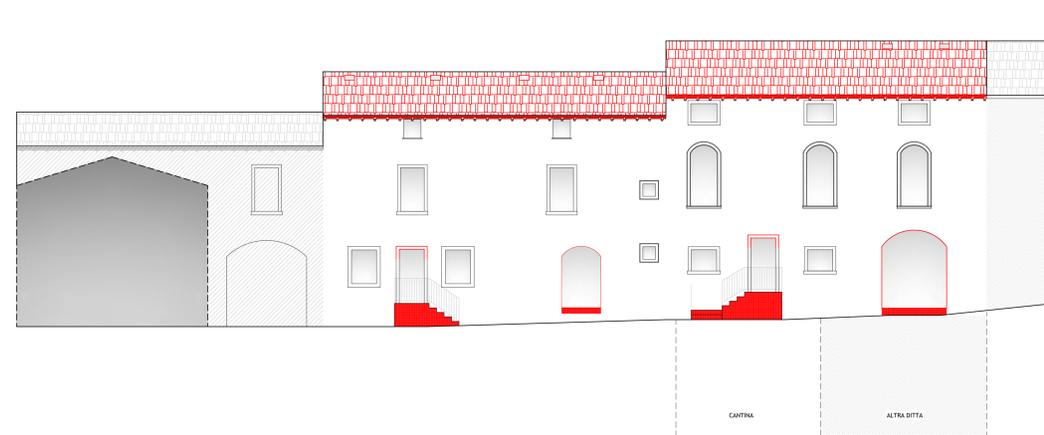


PROSPETTO SUD

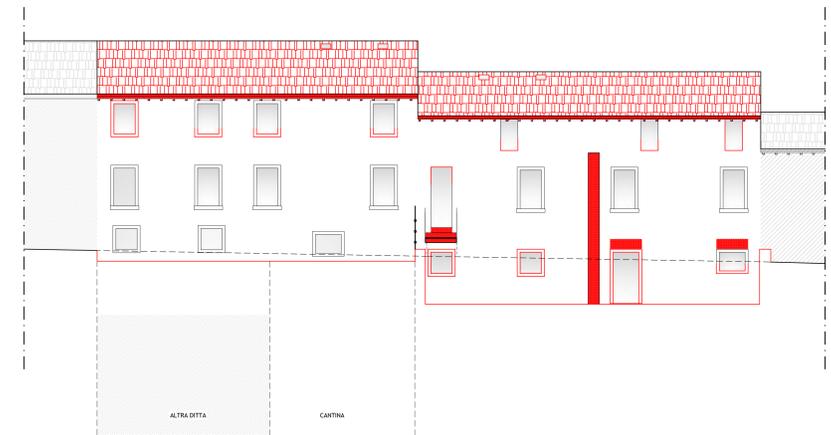


PROSPETTO NORD

STATO DI PROGETTO



PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

DAVID ROSA
architetto

Via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona
e.mail: david.rosa@libero.it
pec: archrosa@pec.it
cell.: 333/2755741

COMUNE DI VALEGGIO S/M
PROVINCIA DI VERONA

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
SITO IN LOC. COLOMBARE
E DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA TESSARI DONATELLA

STATO DI FATTO E DI PROGETTO
SEZIONI

PG03

DATA
AGOSTO 2020

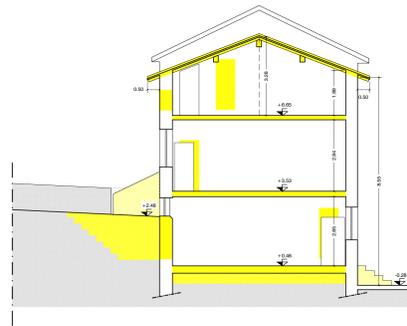
SCALA
1:100

IL COMMITTENTE
IL COSTRUTTORE
IL DIRETTORE DEI LAVORI

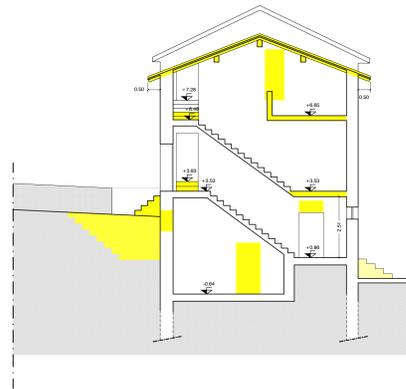
Si fa questo di Riprodurre, Pubblicare ed Utilizzare, in qualsiasi forma, digitale o analogica, senza autorizzazione scritta del progettista, che si riserva la proprietà ai sensi di legge.

- FABBRICATO NON OGGETTO DI INTERVENTO
- FABBRICATO ESISTENTE ALTRA DITTA
- DEMOLIZIONI
- RICOSTRUZIONI

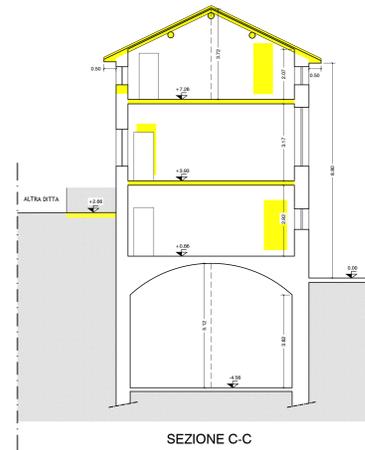
STATO DI FATTO



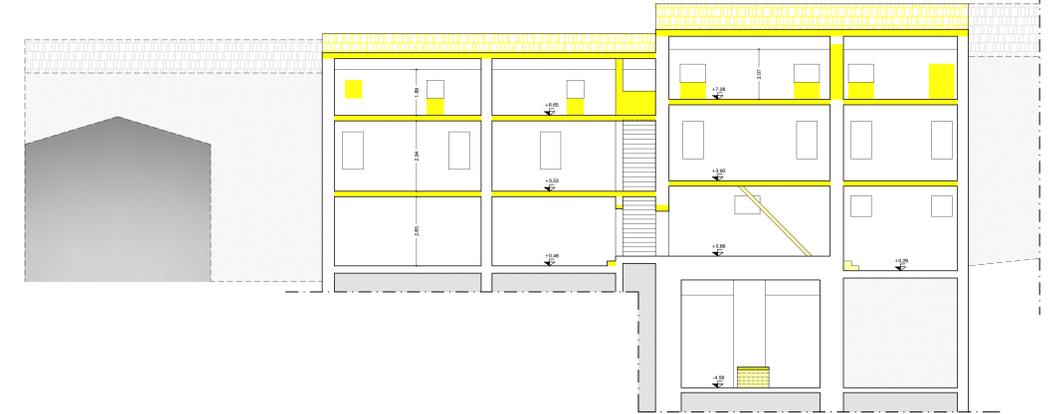
SEZIONE A-A



SEZIONE B-B (VANO SCALA)

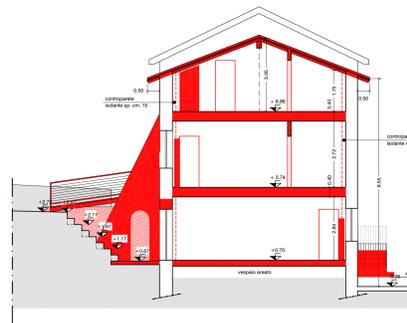


SEZIONE C-C

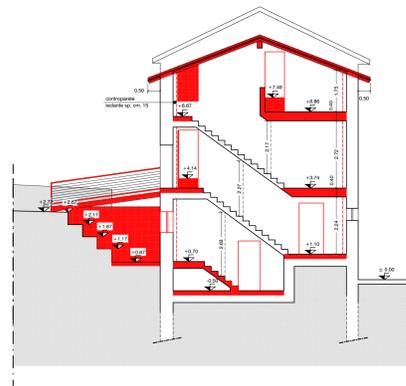


SEZIONE D-D

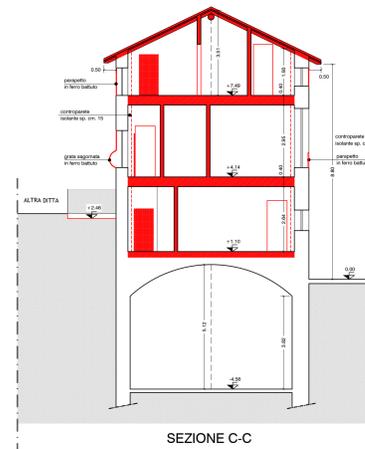
STATO DI PROGETTO



SEZIONE A-A



SEZIONE B-B (VANO SCALA)



SEZIONE C-C



SEZIONE D-D

DAVID ROSA
architetto
Via Osoppo nr. 6 - 37124 Verona
e.mail: david.rosa@libero.it
pec: archrosa@pec.it
cell.: 333/2755741

COMUNE DI VALEGGIO S/M
PROVINCIA DI VERONA

RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE
SITO IN LOC. COLOMBARE
E DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA TESSARI DONATELLA

STATO DI PROGETTO
DETTAGLI ELEMENTI DI FACCIATA ED ALTRI MANUFATTI

PG04

DATA
AGOSTO 2020

SCALA
1:100

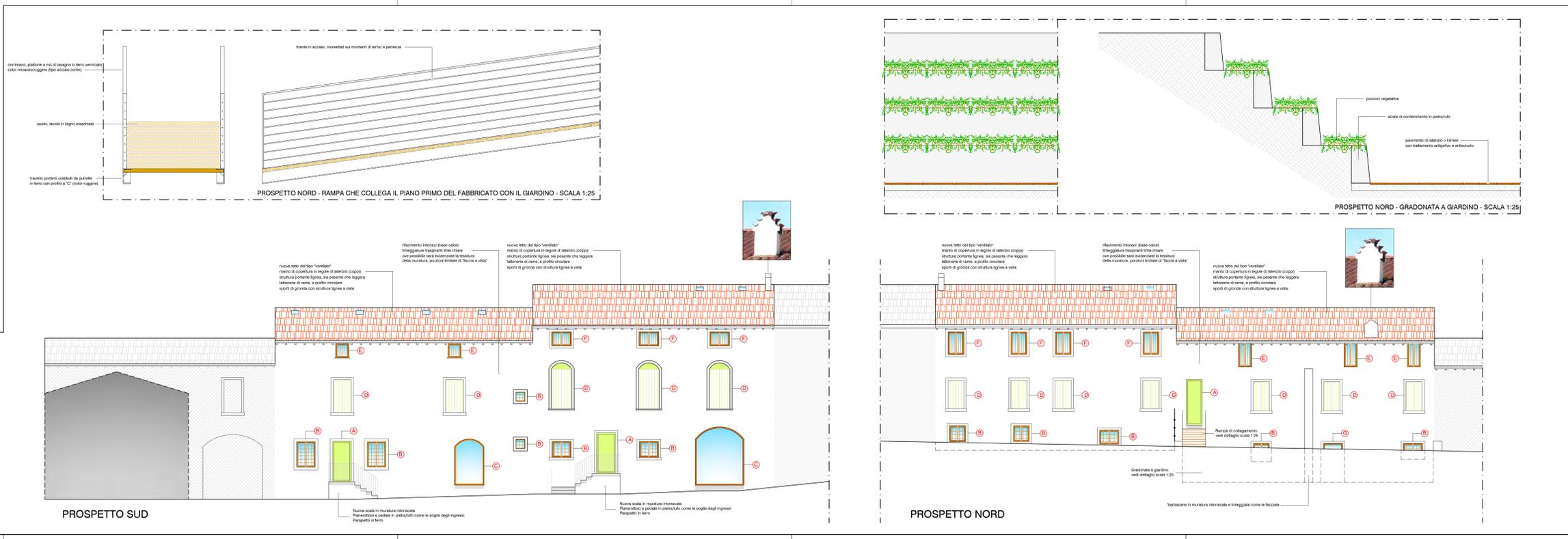
IL COMMITTENTE
Donatella Tessari
IL DIRETTORE DEI LAVORI
M. M. M.

IL COSTRUTTORE
R. D. I. N.
ARCHITETTI
COMUNE PROGETTISTA
VERONA

Si fa divieto di Riprodurre, Pubblicare ed Utilizzare, in qualsiasi modo, senza autorizzazione scritta del progettista, che si riserva la proprietà ai sensi di legge.

LEGGENDA ELEMENTI DI FACCIATA

FOROMETRIE
TIPO A: PULIZIA E RIPRISTINO (EVENTUALE SOSTITUZIONE) DEI CONTORNI IN PIETRA/TUFO; INSTALLAZIONE DI PORTONCINO IN LEGNO; PANNELLO ESTERNO TINTA "VERDE SALVIA"
TIPO B: PULIZIA E RIPRISTINO (EVENTUALE SOSTITUZIONE) DEI CONTORNI IN PIETRA/TUFO; INSTALLAZIONE DI SERRAMENTO IN LEGNO E VETRO A 2 ANTE; INSTALLAZIONE GRATA IN FERRO
TIPO C: CORREZIONE VOLTA ORIGINARIA E RIFACIMENTO SPALLE IN MURATURA; NUOVA SOGLIA IN PIETRA/TUFO; INSTALLAZIONE DI SERRAMENTO IN LEGNO E VETRO DI TIPO FISSO (VETRINA)
TIPO D: PULIZIA E RIPRISTINO (EVENTUALE SOSTITUZIONE) DEI CONTORNI IN PIETRA/TUFO; INSTALLAZIONE DI SERRAMENTO IN LEGNO E VETRO A 2 ANTE; INSTALLAZIONE PARAPETTO IN FERRO; INSTALLAZIONE SCURI A 2 ANTE IN LEGNO (OGGHE VERTICALI) COLOR "VERDE SALVIA" (LE FORPETRE CON ARCHITRAVE AD ARCO, A TUTTO SESTO, SARANNO INTERESSATE DA UNO SCURETTO FISSO NELLA POSIZIONE SUPERIORE AD ARCO)
TIPO E: RIFACIMENTO CONTORNI IN MURATURA; INSTALLAZIONE DI SERRAMENTO IN LEGNO E VETRO A 2 ANTE; INSTALLAZIONE PARAPETTO IN FERRO
TIPO F: PULIZIA E RIPRISTINO (EVENTUALE SOSTITUZIONE) DEI CONTORNI IN PIETRA/TUFO; INSTALLAZIONE DI SERRAMENTO IN LEGNO E VETRO A 2 ANTE; INSTALLAZIONE PARAPETTO IN FERRO
TIPO G: PULIZIA E RIPRISTINO (EVENTUALE SOSTITUZIONE) DEI CONTORNI IN PIETRA/TUFO; INSTALLAZIONE DI SERRAMENTO IN LEGNO A 2 ANTE





COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2020 / 2029

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. COLOMBARE PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA TESSARI DONATELLA - PRATICA EDILIZIA N. 16557

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 / 2029

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. COLOMBARE PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA TESSARI DONATELLA - PRATICA EDILIZIA N. 16557

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. 53 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. COLOMBARE PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA TESSARI DONATELLA - PRATICA EDILIZIA N. 16557.

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. 53 del 29/10/2020

Oggetto: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE SCHEDATO CON GRADO 2A UBICATO IN LOC. COLOMBARE PER RISTRUTTURAZIONE IN APPLICAZIONE DELLE NTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI - DITTA TESSARI DONATELLA - PRATICA EDILIZIA N. 16557.

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.)