COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 44 DEL 21/07/2022

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SCHEDATO CON GRADO DI PROTEZIONE 2 UBICATO IN VIA BONFAINI - DITTA MATTIA BONFAINI - PRATICA EDILIZIA N.17586.

L'anno duemilaventidue addì ventuno del mese di luglio alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.
Previa l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

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	Assente giustificato
PAROLINI SERENA	Presente
VALBUSA VANIA	Assente giustificato
OLIOSI LEONARDO	Presente
TOSONI ANGELO	Presente
BERTUZZI ENRICO	Presente
FOGLIA FEDERICA	Presente

Presenti n. 15 Assenti n. 2

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

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.

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SCHEDATO CON GRADO DI PROTEZIONE 2 UBICATO IN VIA BONFAINI - DITTA MATTIA BONFAINI - PRATICA EDILIZIA N.17586.

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 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021;

Richiamati gli art. 29, 30, 31, 32,33, 60 e 61 delle Norme Tecniche Operative del Terzo 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;

Richiamati:

- l'art.29 – ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" CENTRI STORICI - delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in base al quale facenti riferimenti ai gradi di protezione 1, 2, 3,e 4, 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*";
- l'art. 60 – AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE- comma 7 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in base al quale "gli interventi ammissibili su ogni manufatto censito con le schede B sono disciplinati da gradi di protezione corrispondenti agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, definiti dall'art.3 del DPR 380/01, così come riportati nella normativa della zona "A" centro storico.
- l'art. 60 – AGGREGATI RURALI DI ANTICA ORIGINE- comma 3 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi in base al quale " *ad ogni edificio, in relazione alle caratteristiche architettoniche e storiche, viene assegnato uno dei seguenti gradi di protezione a cui corrisponde un particolare tipo di intervento*" facenti riferimenti ai gradi di protezione 1, 2, 3,e 4, 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:

"Questo tipo di intervento è consentito per gli edifici schedati nelle apposite tavole grafiche di PI.
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".
Per tali edifici sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
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.
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 testualmente che "*A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi edilizi che, comunque inseriti in un contesto di interesse ambientale e decorativo, sono stati già oggetto di interventi radicali e globali di trasformazione soprattutto interna, oppure non presentino particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto il contesto ambientale di riferimento, oppure presentino carenze strutturali importanti e diffuse tali da richiedere interventi sostanziali di messa in sicurezza che ne alterino le originali caratteristiche*.".

Vista la richiesta di Riduzione del Grado di Protezione allegata all'istanza di Permesso di Costruire n.17586 acquisita al prot.n.12445 del 06.06.2022, formulata dall'Ing. Mattia Bonfaini, residente a Valeggio sul Mincio, finalizzata alla riduzione del grado di protezione dell'edificio residenziale esistente ubicato Via Bonfaini n. 4 e che afferisce all'immobile catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappali 326, 1121 e 1122, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici Minori - Aggregati Rurali di Antica Origine", tav.13 3c T8 del 2004;

Dato atto che l'intervento proposto con l'istanza di Permesso di Costruire sopra citata, e relativo all'immobile censito al NCEU al foglio 9 mappali 326, 1121 e 1122, afferisce alla graduazione 2 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, e che al fine della modifica dei gradi di protezione deve essere dimostrato che il fabbricato oggetto di richiesta sia già stato oggetto di interventi radicali e globali di trasformazione soprattutto interna, oppure non presenti caratteristiche decorative di pregio, o presenti carenze strutturali importanti e diffuse tali da richiedere interventi sostanziali di messa in sicurezza che ne alterino le originali caratteristiche;

Considerato che, da come si evince dalla tavola 13 3C T8 relativa alla "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici Minori - Aggregati Rurali di Antica Origine", del 2004 per gli edifici di graduazioni di tipo 2, gli interventi dovranno attenersi alle norme di carattere generale ed alle caratteristiche edilizie previste dal PRG per la zona A, ovvero dal PI 3 vigente per la zona A e relativo prontuario della qualità architettonica;

Vista la relazione filologica acquisita in atti al prot. 12445 del 06.06.2022, dalla quale si evince che:

- al fabbricato, catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappali 326, 1121 e 1122 schedato nell'elaborato "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici Minori - Aggregati Rurali di Antica Origine" è attribuito il grado di protezione 2A;
- risultava già presente nel catasto di impianto del 1898 circa, e il cui impianto originario risulta pressoché inalterato rispetto all'attuale;
- l'impostazione planimetrica attuale risulta corrispondere anche con quanto riportato nelle cartografie dell'Istituto Geografico Militare risalenti agli anni 1983 e 1997;
- risulta coerente nell'impostazione planimetrica e prospettica con le tipologie agricole degli edifici rurali e cortive tipiche delle zone rurali veronesi;
- è costituito da un unico corpo di fabbrica a pianta rettangolare, adibito a residenza e sviluppato su due piani fuori terra;
- è un edificio autonomo, inserito in un contesto cortivo, caratterizzato dalla presenza di edifici residenziali e annessi rustici, realizzati in varie epoche, con differenti tipologie costruttive e impiego di materiali;

Dato atto inoltre che, come si evince dal rilievo fotografico, l'immobile è stato realizzato con materiali in uso all'epoca di costruzione, collocata agli inizi del 1900, ovvero:

- quello che rimane della struttura muraria perimetrale, realizzata con elementi misti quali pietra, sasso e laterizi, era legata da setti portanti trasversali che sostenevano i solai presumibilmente lignei, mentre la struttura di copertura è quasi completamente collassata, realizzata con molta probabilità in orditura semplice su trave di colmo, tavolato in legno e manto di copertura in coppi;
- le scale di collegamento interne tra i piani, presumibilmente realizzate in legno a struttura autoportante, non sono più presenti;
- i fori di ingresso e le principali finestrature sono contornate da semplici profili di mattoni, privi di fregi e ornamenti;
- la gronda è priva di elementi decorativi;
- il fabbricato risulta essere al 60% inglobato nel terreno a nord, in quanto su di esso grava la spinta del terreno stesso, la cui umidità ha contribuito allo sgretolamento del muro di contenimento lungo il lato nord e al suo progressivo decadimento;
- all'interno del fabbricato scoperchiato si segnala la presenza di fitta vegetazione e macerie, nonché la presenza di un albero di considerevoli dimensioni;
- le condizioni generali di conservazione dell'immobile sono da considerarsi cattive: il manufatto è rimasto a lungo disabitato, la copertura è collassata quasi completamente, come pure il solaio intermedio, inoltre la composizione

delle strutture verticali portanti (mista in pietrame e laterizio), oltre ad essere gran parte ceduta, presenta inevitabili lesioni e fessurazioni imputabili ad una generalizzata deficienza delle pareti murarie e all'infestante presenza della vegetazione;

- le strutture esistenti rimaste in essere sono tipologicamente ordinarie e prive di specifico valore storico-artistico, inoltre il loro stato di conservazione non ne consentirebbe un razionale intervento di recupero e consolidamento con un intervento di ristrutturazione da applicarsi solo puntualmente;

Rilevato che, come da documentazione fotografica allegata alla presente deliberazione, l'immobile in oggetto è collocato all'interno degli "Aggregati rurali di antica origine" denominato loc. Bonfaini con prospetti che si affacciano su corti interne;

Dato atto che:

- l'immobile in oggetto è inserito in un contesto di interesse ambientale e decorativo in quanto facente parte di un aggregato rurale di antica origine, pur non essendo stato già oggetto di interventi radicali e globali di trasformazione interna, non presentano particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto al contesto ambientale di riferimento e nel contempo presenta carenze strutturali importanti e diffuse tali da richiedere interventi sostanziali di messa in sicurezza che ne alterino le originali caratteristiche;
- si può affermare che attualmente non vi sono elementi rilevanti dal punto di vista architettonico e decorativo e particolari figurativi, ornamentali e modanature di pregio da conservare;
- le partizioni e finiture che lo caratterizzano non sono qualificabili come elementi costitutivi rilevanti o di pregio pur essendo da mantenere sotto il profilo architettonico e tipologico gli allineamenti, e la distribuzione omogenea delle aperture oltre all'impianto ed alla consistenza planivolumetrica che ricalcano l'impianto originario;

Atteso che gli interventi di graduazione di tipo 2b sono interventi che ammettono fino al completo rinnovamento dell'organismo esistente del quale va comunque inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali, e che per eventuali interventi successivi alla richiesta di riduzione al grado di protezione dovrà farsi riferimento alle prescrizioni operative dell'art 36 delle NTO del PI n.3 vigente;

Considerato che la definizione di "*rinnovo*" è riscontrabile nell'art. 29 comma 2 delle N.T.O. del PI 3 vigente, per cui lo stesso viene definito come intervento e o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso e che lo stesso può giungere fino al ripristino, questo escluso.

Considerato che:

- il proposto impianto di progetto allegato all'istanza di Permesso di Costruire per l'immobile classificato con grado di protezione 2A, denotano il mantenimento pressoché inalterato dell'ingombro planimetrico e gli allineamenti nel rispetto del tessuto formale edilizio preesistente, mantenendone l'assetto compositivo architettonico;
- come rilevato nella relazione filologica non si rileva la presenza di elementi di rilievo di finitura in relazione alla tradizione costruttiva rurale;
- le valutazioni circa l'oggetto della richiesta e l'eventuale assenso alla riduzione di grado per la porzione di edificio considerata derivano dalla verifica documentale allegata in merito all'effettivo stato di conservazione e pregio dello stesso e dall'impostazione progettuale già assentita e descritta nella relazione filologica, senza considerare eventuali obiettivi progettuali specifici estrinseci alla richiesta e che saranno oggetto di istruttoria successiva;

Ritenuto pertanto che possa essere accolto il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela, alla graduazione 2B, per la porzione di immobile catastalmente censito al NCEU al foglio 9 mappali 326, 1121 e 1122, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici Minori - Aggregati Rurali di Antica Origine", tav.13 3c T8 del 2004;

Visto il DPR 380/2001;

Visto il Terzo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021;

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

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale ella presente deliberazione.

2. Di approvare per le motivazioni esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, la variazione di grado di protezione per le porzioni di fabbricato catastalmente censiti al NCEU al foglio 9 mappali 326, 1121 e 1122, così come identificati nella tavola di progetto allegata alla presente deliberazione, attualmente schedati nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici Minori - Aggregati Rurali di Antica Origine", tav.13 3c T8 del 2004, ubicati in Loc. Bonfaini nel Comune di Valeggio sul Mincio, sulla base della richiesta di riduzione di grado e degli elaborati allegati alla stessa, acquisita al prot. 12445 del 06.06.2022, formulata dall'Ing. Mattia Bonfaini in qualità di proprietario dell'immobile in oggetto, come da documentazione depositata in atti, a firma dello stesso Ing. Mattia Bonfaini e di seguito elencata:

   - Richiesta di permesso di costruire per interventi di cui all'art 10 del DPR 380 diversi dai commi a), b) e c) finalizzati alla riduzione del grado di protezione;

- Relazione filologica e illustrativa;
- Relazione tecnica e illustrativa;
- Tav. 1 “Stato di fatto – Piante, sezioni e prospetti”;
- Tav. 2 “Stato di progetto – Planimetrie”;
- Tav. 3 “Stato di progetto – Sezioni, prospetti e rendering”;

3. Di prendere atto che la richiesta di modifica del grado di protezione allegata alla sopra citata istanza di Permesso di Costruire è così assentibile:

    - accolto il passaggio dalla graduazione 2A di maggior tutela, alla graduazione 2B, per il fabbricato individuato nel fascicolo “Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici Minori - Aggregati Rurali di Antica Origine”, tav.13 3c T8 del 2004 e censito al NCEU al foglio 9 mappali 326, 1121 e 1122, per il quali si ammettono fino al completo rinnovamento dell’organismo esistente del quale va comunque inalterato l’ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali;
    - eventuali interventi proposti successivamente all’assentita riduzione di grado saranno oggetto di valutazione in sede di istruttoria successiva, in ottemperanza delle prescrizioni operative dell’art 36 delle NTO del PI n.3 vigente anche al fine di garantire l’evidente miglioramento della qualità urbana e del tessuto edilizio nel quale i corpi di fabbrica sono inseriti;

4. Di demandare al responsabile dell’Area Urbanistica - Edilizia Privata le verifiche tecniche di competenza e l'attuazione dei successivi conseguenti procedimenti abilitativi edilizi;

5. Di dichiarare immediatamente eseguibile la presente proposta ai sensi dell’art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per consentire all’ufficio tecnico di procedere con l’istruttoria della pratica in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "**MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SCHEDATO CON GRADO DI PROTEZIONE 2 UBICATO IN VIA BONFAINI - DITTA MATTIA BONFAINI - PRATICA EDILIZIA N.17586.**";

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di tale provvedimento;

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

Tenuto conto dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

- Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: "**MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SCHEDATO CON GRADO DI PROTEZIONE 2 UBICATO IN VIA BONFAINI - DITTA MATTIA BONFAINI - PRATICA EDILIZIA N.17586.**", sopra riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, il Consiglio comunale, in ragione della motivazione indicata all'ultimo punto della proposta approvata, con separata votazione unanime e palese, resa per alzata di mano,

D E L I B E R A

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.

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 SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO