



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 62 DEL 31/10/2022

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SCHEDATO CON GRADO DI PROTEZIONE 2 UBICATO IN LOC. FRATI - DITTA NIELSEN NICOLAI E SOLTANI NIELSEN SAMIRA - PRATICA EDILIZIA N.17661.

L'anno duemilaventidue addì trentuno del mese di ottobre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.

Previo 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	Assente giustificato
REMELLI ALESSANDRO	Assente giustificato
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	Assente giustificato
FOGLIA FEDERICA	Presente

Presenti n. 14

Assenti n. 3

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 LOC. FRATI - DITTA NIELSEN NICOLAI E SOLTANI NIELSEN SAMIRA - PRATICA EDILIZIA N.17661.

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 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 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.17661 acquisita al prot.n.15736 del 13.07.2022, formulata dai sigg. Nielsen Nicolai e Soltani Nielsen Samira, residenti a Valeggio sul Mincio, finalizzata alla riduzione del grado di protezione dell'edificio residenziale esistente ubicato in Loc. Frati n. 28 e che afferisce all'immobile catastalmente censito al NCEU al foglio 42 mappale 55, 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 42 mappale 55, 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. 15736 del 13.07.2022, dalla quale si evince che:

- al fabbricato, catastalmente censito al NCEU al foglio 42 mappale 55, 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 tre piani fuori terra;
- i locali sono distribuiti con le modalità tipiche degli immobili rurali costruiti a fine ottocento: al piano terra sono individuati i locali a giorno, dal piano terra si raggiungono tramite una scala i piani superiori, dove sono localizzate le camere da letto;

Dato atto che, come si evince dal rilievo fotografico, l'immobile si presenta oggi in buone condizioni di mantenimento, ma con la necessità di importanti opere di risanamento, quali ad esempio il rifacimento della copertura;

Considerato inoltre che l'immobile non presenta particolari compositivi rilevanti o elementi che possano avere un valore visivo e documentale importante:

- i solai lignei e la copertura non presentano modanature di pregio che implicino operazioni di recupero dell'esistente;
- le murature portanti consistenti in sassi e pietrame necessitano di ripristino dell'intonaco;
- si tratta di un edificio che non presenta peculiarità dal punto di vista storico o elementi decorativi di spicco;
- non si rilevano peculiarità tecniche ed estetiche rilevanti dal punto di vista del valore architettonico e dell'interesse storico artistico

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 "Frati 45", nella porzione nord dell'aggregato, in linea con altri fabbricati, ma con affaccio su corti opposte;

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, ma solo di interventi di manutenzione che non hanno variato le caratteristiche dell'involucro, non presenta particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto al contesto ambientale di riferimento;
- 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, denota 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;

Considerato inoltre che in data 26.09.2022 con prot. n. 21042 per il fabbricato in oggetto è stata rilasciata Autorizzazione Paesaggistica n. 17662 relativa all'intervento di ristrutturazione e ampliamento fabbricato residenziale, riportante le seguenti prescrizioni su indicazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Verona, Rovigo e Vicenza:

"- sulla copertura dell'edificio principale sia posizionata un'unica fila di pannelli fotovoltaici, integrati nella falda sud, non riflettenti e di colore grigio antracite/nero; tali pannelli siano inoltre posizionati appena al di sopra dei canali di gronda ed estesi all'intera larghezza della falda stessa, in modo da creare una superficie tecnica omogenea e ben distinta dalla parte superiore della copertura in coppi; eventuali ulteriori pannelli, oltre a quelli sopra indicati, siano posizionati sulla copertura del portico, sempre del medesimo colore ed eventualmente interessando l'intera superficie di tale copertura;

- il manto di copertura dell'edificio principale dovrà recuperare il più possibile i coppi esistenti, posizionando eventualmente quelli nuovi nello strato inferiore in modo da non modificare l'immagine attuale del fabbricato;

- il colore dei telai dei serramenti non sia bianco assoluto/ghiaccio bensì nei toni più neutri del bianco avorio/crema o del grigio chiaro;

- le nuove ante d'oscuo per tipologia e colore risultino analoghe a quelle attuali."

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 42 mappale 55, 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 della presente deliberazione.

2. Di approvare per le motivazioni espresse in premessa alle quali integralmente si rinvia, la variazione di grado di protezione per le porzioni di fabbricato catastalmente censiti al NCEU al foglio 42 mappale 55, 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. Frati n. 28 nel Comune di Valeggio sul Mincio, sulla base della richiesta di riduzione di grado e degli elaborati allegati alla stessa, acquisita al prot. 15736 del 13.07.2022, formulata dai sigg. Nielsen Nicolai e Soltani Nielsen Samira in

qualità di comproprietari dell'immobile in oggetto, come da documentazione depositata in atti, a firma dell'Arch. Pizzoli Alberto 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;
 - Relazione tecnica;
 - Relazione fotografica;
 - Tav. 1 "Inquadramento, stato attuale, stato modificato";
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 42 mappale 55, per il quale si ammette 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 LOC. FRATI - DITTA NIELSEN NICOLAI E SOLTANI NIELSEN SAMIRA - PRATICA EDILIZIA N.17661.”**;

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;

DELIBERA

- 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 LOC. FRATI - DITTA NIELSEN NICOLAI E SOLTANI NIELSEN SAMIRA - PRATICA EDILIZIA N.17661.”**, 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,

DELIBERA

- 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