



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 6 DEL 30/03/2023

OGGETTO: MODIFICA DEL GRADO DI PROTEZIONE DI EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE E SCHEDATO CON GRADO DI PROTEZIONE 2 UBICATO IN VIA CASTELLO - DITTA FORNARI ANDREA - PRATICA EDILIZIA N.17942.

L'anno duemilaventitre addì trenta del mese di marzo alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.
Prevvia 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	Assente giustificato
BENINI FRANCA	Presente
PEZZO CLAUDIO	Presente
NOCENTELLI EVA	Presente
BANCHIERI SILVIA	Assente giustificato
MENINI CESARE	Presente
PAROLINI ANDREA	Presente
PAROLINI SERENA	Presente
VALBUSA VANIA	Presente
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 CASTELLO - DITTA FORNARI ANDREA - PRATICA EDILIZIA N.17942.

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;
- PI – Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi approvata con DCC n. 69 del 30.11.2022, a seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022 – 2024;
- PI – Quarto Piano degli Interventi – Prima fase "Istituzione RECRED" adottato con D.C.C. n. 82 del 30.12.2022;
- PI – Quarto Piano degli Interventi – Seconda fase "Variante n. 1" adottato con D.C.C. n. 83 del 30.12.2022;

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 superflui.

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 al 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.17942 acquisita al prot.n.3390 del 08.02.2023, formulata dal Sig. Fornari Andrea, residente a Valeggio sul Mincio, fi nalizzata alla riduzione del grado di protezione dell'edificio residenziale esistente ubicato all'interno di una corte privata con ingresso da Via Castello 33, e che afferisce all'immobile catastalmente censito al NCEU al foglio 27 mappale 244 subalterno 3, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici", tav.13 3c T7 del 2008;

Dato atto che l'intervento di ristrutturazione proposto con l'istanza di Permesso di Costruire sopra citata, e relativo all'immobile censito al NCEU al foglio 27 mappale 244 subalterno 3, 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, l'immobile oggetto di richiesta è stato individuato dal Secondo Piano degli Interventi, approvato con DCC n. 13 del 20.04.2017 con numero "157 quater" a cui è stata assegnata la graduazione 2A, e nella cui scheda è stata aggiunta la nota "Grado di protezione 2A. Consentito un ampliamento puntuale di 360 mc nella posizione indicata nella planimetria allegata";

Considerato inoltre che, da come si evince dalla tavola 13 3C T7 relativa alla "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici", del 2008 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 vigente per la zona A e relativo prontuario della qualità architettonica;

Vista la relazione filologica acquisita in atti al prot. 3390 del 08.02.2023, dalla quale si evince che:

- al fabbricato, catastalmente censito al NCEU al foglio 27 mappale 244 subalterno 3 schedato nell'elaborato "Estratto schede centri storici" allegato al Secondo Piano degli Interventi è attribuito il grado di protezione 2A;
- trattasi di porzione di fabbricato rustico avente nello stato di fatto destinazione d'uso a portico-fienile sito all'interno di una corte privata con accesso da Via Castello, da trasformarsi in civile abitazione;
- l'insieme dei corpi di fabbrica sono da anni disabitati e versano in condizioni di degrado più o meno avanzato;
- l'intervento in progetto è volto a recuperare l'organismo edilizio del portico variando la destinazione d'uso originaria di deposito-cantina che mediante ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, raggiunga i necessari requisiti di abitabilità descritti in premessa;

Dato atto che il corpo di fabbrica attualmente sottoposto a grado di protezione 2, come dichiarato nella relazione filologica attinente la richiesta in oggetto:

- risulta far parte di un complesso edilizio già presente nel catasto austriaco del 1898 e risale probabilmente alla seconda metà del XVIII secolo;
- il fabbricato è caratterizzato da strutture verticali in pietra (condivide 3 lati con i fabbricati adiacenti), mentre la copertura è in legno e coppi di terracotta;
- il volume presenta l'altezza tipica dei fienili (funzione che unitamente a quella di ricovero attrezzi fu presumibilmente svolta in origine), all'interno del quale fu successivamente ricavato un ambiente seminterrato con funzione di cantina;
- la struttura delle murature e dei solai che compongono il piano interrato sono in cemento, presumibilmente databile agli anni '50 del secolo scorso;
- non si ravvisano elementi architettonici di pregio nelle tecniche costruttive o negli elementi dell'edificio;
- il fabbricato è stato negli anni oggetto di rimaneggiamenti che ne hanno mutato l'utilizzo originario di semplice portico e presumibile fienile.

- l'attuale cantina interna sicuramente non appartiene all'impianto originale sia per il suo carattere formale che per la tecnica costruttiva utilizzata;
- come si evince dalla documentazione fotografica allegata l'immobile versa in stato di abbandono e precarietà, necessitando pertanto di un intervento di riqualificazione;

Rilevato che, come da documentazione fotografica allegata alla presente deliberazione, l'immobile in oggetto è collocato all'interno del centro storico con prospetti che si affacciano su corti interne, il cui accesso avviene da Via Castello;

Dato atto che l'immobile in oggetto presenta le caratteristiche di un organismo edilizio che, seppur inserito in un contesto ambientale di interesse ambientale e decorativo, non presenta al contempo particolari aspetti di pregio architettonico e decorativo rispetto al contesto ambientale di riferimento, caratteristiche tipiche degli edifici tutelati con graduazione di tipo 2b;

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 vigente.

Considerato che la definizione di "rinnovo" è riscontrabile nell'art.29 comma 2 delle N.T.O. del PI 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 inoltre che:

- lo stato attuale così come descritto nella relazione filologica, per le porzioni di fabbricato classificati 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 indicato nella relazione filologica non si rileva la presenza di elementi di rilievo di finitura in relazione alla tradizione costruttiva se non nell'apertura del prospetto principale ovvero l'arco in mattoni;
- 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 27 mappale 244 subalterno 3, attualmente schedato nel fascicolo "Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici", tav.13 3c T7 del 2008, per la quale si ammettono interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente, così come nell'elaborato "Estratto schede centri storici" allegato al Secondo Piano degli Interventi;

Richiamata l'Autorizzazione Pesaggistica n. 17676 rilasciata in data 10.11.2022 con Prot. n. 24706, con cui venivano autorizzati i lavori di cui al progetto presentato, subordinatamente alle seguenti prescrizioni: *"la facciata esterna rivolta alla corte dovrà mantenere la tradizionale finitura a raso sasso, in analogia con il fabbricato limitrofo posto a sud, utilizzando quindi un intonaco di spessore molto sottile composto da grassello o calce idraulica naturale (NHL) e sabbia di fiume dalla granulometria non fine, in modo da costituire un impasto dalle caratteristiche rustiche. L'eventuale tinteggiatura potrà essere realizzata esclusivamente tramite velature semi-trasparenti alla calce che utilizzino pigmenti derivanti dalle terre naturali tipiche della zona."*;

Visto il DPR 380/2001;

Visto il Secondo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017;

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

Vista la Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30.11.2022, a seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022 – 2024;

Visto l'adottando Quarto Piano degli Interventi;

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 esposte in premessa alle quali integralmente si rinvia, la variazione di grado di protezione per la porzione di fabbricato catastalmente censito al NCEU al foglio 27 mappale 244 subalterno 3, così come identificato nella tavola di progetto allegata alla presente deliberazione, attualmente schedato nel fascicolo

“Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici”, tav.13 3c T7 del 2008, e nell’elaborato “Estratto schede centri storici” allegato al Secondo Piano degli Interventi, ubicato nel centro storico del Comune di Valeggio sul Mincio, sulla base della richiesta di riduzione di grado e degli elaborati allegati alla stessa, acquisita al prot. 3390 del 08.02.2023, formulata dal Sig. Andrea Fornari in qualità di comproprietario dell’immobile in oggetto, come da documentazione depositata in atti, a firma dell’Arch. Aldo Benvenuto e di seguito elencata:

- Frontespizio istanza 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;
- A01 – Stato di rilievo;
- A02 – Progetto;
- A03 – Sovrapposizione;
- A04 – Relazione tecnica
- A07 – Relazione filologica;

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 la porzione di fabbricato individuata nel fascicolo “Consistenza del patrimonio immobiliare Centri Storici”, tav.13 3c T7 del 2008 e nell’elaborato “Estratto schede centri storici” allegato al Secondo Piano degli Interventi e censita al NCEU al foglio 27 mappale 244 subalterno 3, per la quale si ammettono interventi fino al completo rinnovamento dell’organismo preesistente mantenendo pressoché inalterato l’ingombro planimetrico e gli allineamenti nel rispetto del tessuto formale edilizio preesistente della corte, oltre l’assetto compositivo architettonico come ravvisabile nella relazione filologica allegata;
- 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 entro tempi brevi.

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 CASTELLO - DITTA FORNARI ANDREA - PRATICA EDILIZIA N.17942.”**;

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 VIA CASTELLO - DITTA FORNARI ANDREA - PRATICA EDILIZIA N.17942.”**, sopra riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.



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