

Proposte di interventi su edifici ricadenti all'interno del Sistema insediativo della Città storica centrale, Città storica diffusa, edifici di valore ambientale e Corti Rurali di pregio, da disciplinare puntualmente ai sensi dell'art. 71, comma 16 delle NTO del PI.

**PROPOSTA DI INTERVENTO
PER L'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN
VERONA,
VIA DON NICOLA MAZZA N. 69**

**PROPRIETA'
SIG. FALZONI ADRIANO**

**RELAZIONE TECNICA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Inquadramento urbanistico

Tavola 1 – Vincoli della pianificazione territoriale



Art. 27 – Vincolo paesaggistico

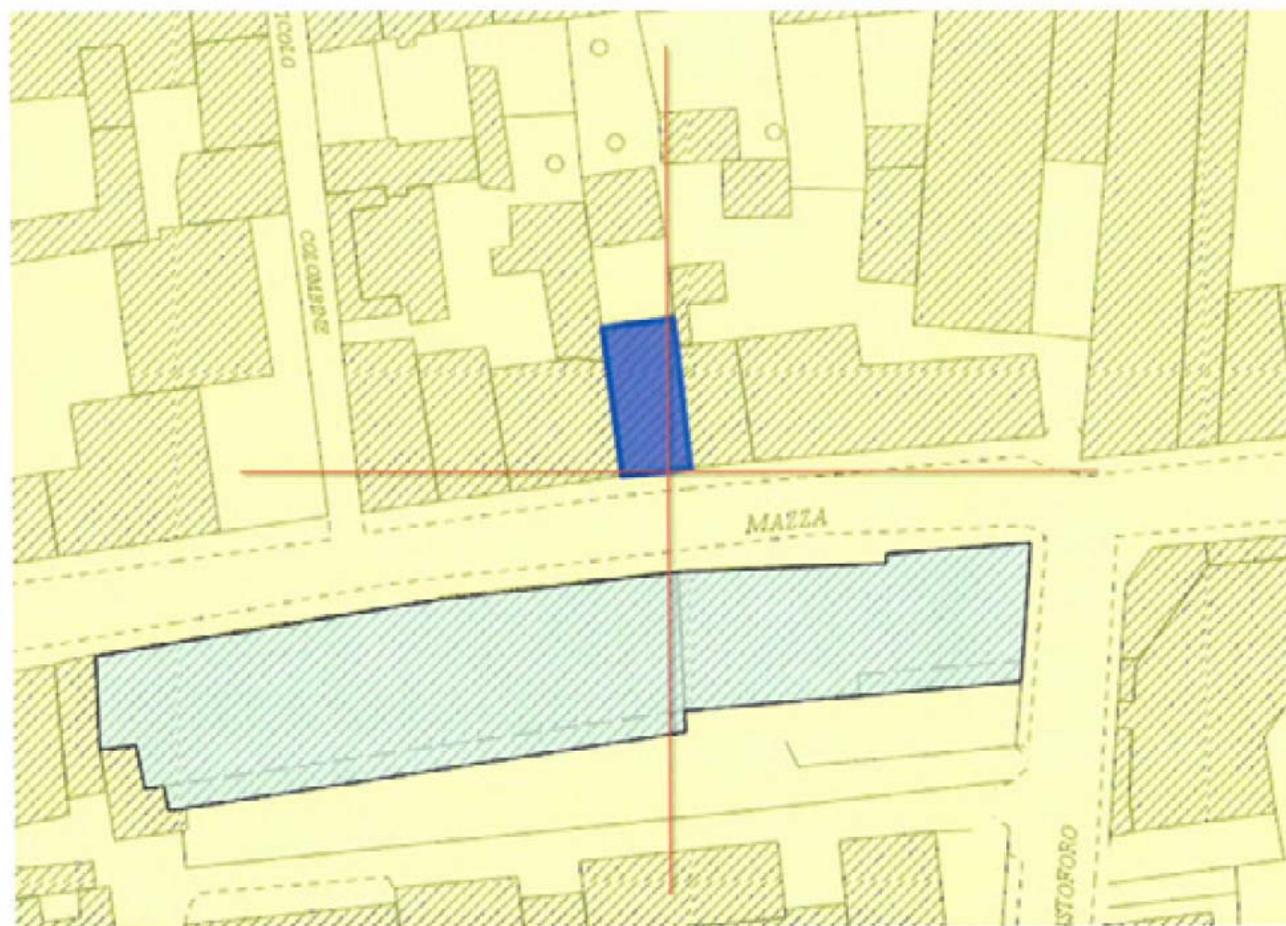
Art. 36 – UNESCO perimetro sito

Art. 37 – Strade romane/Fasce di rispetto

Art. 39 – Aree di ricarica degli acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi UNITA' A: alta di pianura e fondovalle

Tavola 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio



Elementi di natura storica

Art. 57, 28 – Aree archeologiche a rischio C

Art. 57, 36 – Perimetro sito UNESCO

Art. 57, 81, 84 - Centro Storico Maggiore

Tavola 2.2 - Il Paesaggio - Unità di Paesaggio

Art. 57 - Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige

Tavola 4 PI Regolativo - Tavola 5 PI Operativo



Centro Storico Maggiore - Unità Edilizia: 4490049 - Art. 75 - Categoria di Intervento: A4

Art. 81 - UNESCO Perimetro Sito

Art. 81 - Perimetro del Centro Storico di: 01-CENTRO STORICO MAGGIORE

Descrizione dell'immobile

Il complesso edilizio di cui la proprietà fa parte si configura come palazzina a schiera fronteggiante la pubblica via, con accesso diretto attraverso un vano scale condominiale.

Il fabbricato, almeno nel suo prospetto a strada, riporta i caratteri costruttivi dell'edilizia appartenente all'epoca a cavallo tra la fine dell'ottocento e gli inizi del novecento, di non particolare pregio in quanto in una zona della città all'epoca piuttosto periferica.

Stilisticamente è da rilevare la lavorazione a bugnato dell'intero prospetto al piano terra, la presenza del piano mezzanino ed un piano nobile in cui è inserito un piccolo balcone in pietra in corrispondenza dell'apertura dell'asse centrale della facciata.

Come si può ben evincere dall'allegata documentazione fotografica, dalla pubblica via non è visibile la proprietà del piano terzo, in quanto di molto arretrata rispetto al filo della facciata e celata dallo sporto di gronda della copertura, si presume, originaria.

In effetti il piano terzo sottotetto sembra essere stato aggiunto in periodo successivo e tale affermazione trova riscontro sia nel vano scale, in cui gli elementi lapidei formanti pedate ed alzate sono di dimensioni e lavorazione ben diversi da quello che portano fino al piano terzo, che nella struttura lignea della copertura, in cui travi e travetti sono trattati ad uso fiume fino all'intersezione della struttura originaria e squadrate per quanto attiene alla porzione soprastante l'unità oggetto della presente relazione.

Descrizione della proprietà

L'unità immobiliare si sviluppata su di un unico piano sottotetto, con un dislivello interno che suddivide funzionalmente in due zone l'unità abitativa.

Allo stato attuale sono presenti un locale soggiorno/cucina, una camera, un bagno ed una soffitta, per i quali sono stati riscontrati problemi relativi alle altezze utili più sotto specificati.

Tutte le stanze sono affacciate direttamente verso l'esterno mediante abbaini, e finestre a nastro ricavate nelle falde di copertura.

Documentazione fotografica



Ortofoto satellitare



Vista aerea della copertura lato via Nicola Mazza



Vista aerea della copertura lato corte interna



Prospetto su Via Nicola Mazza





Riprese fotografiche dello stato attuale della copertura

Titolarità dell'immobile e iter burocratico

Con atto di compravendita registrato in Verona in data 18/04/2005 l'attuale proprietario Falzoni Adriano aveva acquistato l'unità immobiliare con funzione abitativa e solo a seguito di un accertamento da parte della competente ULSS era venuto a conoscenza della non sussistenza dei requisiti igienico sanitari riguardanti le altezze minime per i locali di abitazione.

In seguito si è cercata una soluzione, anche attraverso una richiesta di deroga rispetto ai regolamenti edilizi e proponendo un intervento di adeguamento, in modo da ricondurre all'uso abitativo l'unità immobiliare, senza però trovare una soluzione che potesse soddisfare tutte le prescrizioni in materia di altezze utili, medie e minime dei locali abitabili.

Tale situazione viene ribadita anche nella comunicazione Pratica n. 06.03/1322 anno 2011 Registro 3/2011 INA, che, a parere dello scrivente riporta però una richiesta di trasformazione da soffitta ad abitazione che in realtà non era stata effettuata, infatti, come si può ben dedurre dall'atto di compravendita, l'immobile era di già adibito ad abitazione.

Richiesta del cambio di grado di protezione

Attualmente l'immobile gode del grado di protezione A4 "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti, e assimilabili" (art. 74).

Pur concordando in assoluto con la definizione riportata nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, si solleva un'eccezione rispetto alle possibilità di intervento date dall'art. 71, in cui si nega a priori la possibilità di ampliamento di edifici nel contesto di "altissima tutela".

Se in effetti la volontà del pianificatore è quella di preservare un tessuto degno di massima attenzione, secondo lo scrivente non può essere a priori imposta una disciplina urbanistico/edilizia che penalizzi genericamente ogni intervento anche solo a livello propositivo.

Anche da una prima analisi infatti emerge il carattere fortemente limitativo della norma, pure su eventuali, come questa del resto è, richieste di intervento su parti di complessi edilizi che necessiterebbero a priori di interventi di riqualificazione.

La volontà della proprietà non è altro che quella di poter applicare la L.R.V. 32/2013 per la modifica della quota di imposta e di colmo della copertura della sola parte relativa all'unità immobiliare di propria competenza, lasciando inalterato lo sporto di gronda sul prospetto principale a strada. Tale intervento permetterebbe in primo luogo di soddisfare quanto prescritto dai regolamenti edilizi e di igiene vigenti, e, fatto non meno importante, di riordinare un andamento

piano altimetrico delle falde oggi esistente, frutto di continui rimaneggiamenti incoerenti avvenuti nel corso degli anni.

Inoltre il rifacimento della copertura concorrerà alla preservazione dell'intero fabbricato e delle parti che costituiscono l'immagine storizzata del tipo edilizio riconoscibile e rimasto pressoché invariato dal tempo della sua costituzione.

Conclusioni

Si richiede quindi, per il solo piano terzo, un declassamento del grado di protezione da A4 ad A5 "Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore", in modo da poter effettuare quelle operazioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia sopra descritte, applicando in un modo che si crede assolutamente rispettoso del contesto in cui si interverrebbe, una norma regionale quale il Piano Casa, altrimenti inutilizzabile.

Si ricorda inoltre che non verrebbe aumentato il carico urbanistico, in quanto l'unità immobiliare era di già classificata come abitazione e ne è stato diffidato il solo utilizzo e non la destinazione d'uso.

Verona, 31/05/2016

Il proprietario



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL C.A.T.

Mod. B (Numero Catasto Edilizi)

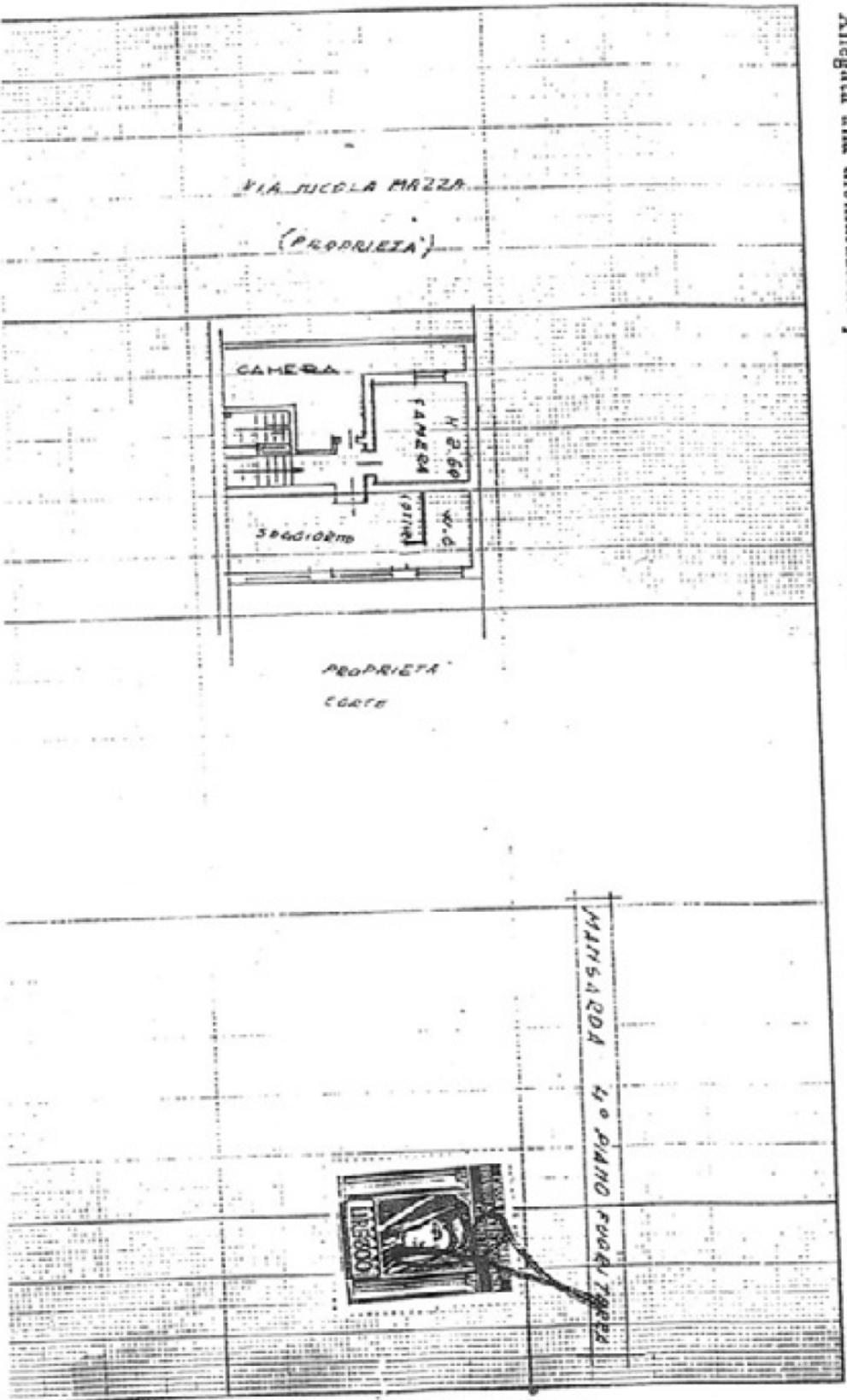
TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1957, N. 631)

Via NICOLA MAZZA, 69

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VERONA
Ditta TURCO GIANCARLO
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERONA



ACQUISTO VIA MAZZA

COMPRAVENDITA

REP. 124147

REPUBBLICA ITALIANA

RACC. 26711

L'anno duemilacinque il giorno cinque del mese di aprile .

(5 Aprile 2005)

in Verona, nel mio studio alla Via Adigetto n. 45.

Presenti a me Dott. Vincenzo Quaratino, Notaio residente in Verona, i-

stretto presso il Collegio Notarile del Distretto di Verona, sono presenti i

partiti

TOBALDINI PIERANGELO, [REDACTED]

Codice Fiscale TBL PNG 55S01 E512J,

FALZONI ADRIANO, [REDACTED]

Codice Fiscale FL Z DRN 49S26 L949T,

Registrato a [REDACTED]
il 14-6-2005
N. 5009
Atti PUS/2005
con € 26,00
di cui € [REDACTED] per trascrizione

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali mi dichiarano di rinunziare, di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni e mi richiedono di questo atto, mediante il quale con-

temponeo stipulano:

Il signor TOBALDINI PIERANGELO vende al signor FALZONI ADRIA-

NO, che acquista nel fabbricato condominiale sito in Verona, Via Nicola

Mazza n. 69, l'appartamento al piano terzo, composto di due vani, sog-

getto-angolo cottura e servizi, che risulta censito all'Agenzia del

Territorio - Carasto Fabbricati del Comune di Verona, Sez. A, Fg. 11

Mappa 732 sub. 13 - Via Nicola Mazza n. 69 - piano 3 Cat. A/2 Cl. 3 Vani

17/04/05



SCADENZA 10/03/2021

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI
PESCENTINA (VR)

CARTA D'IDENTITA'

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

IPZS S.p.A. - OFFICINA C.V. ROMA