

Firmato
digitalmente da

Marco Giaracuni

O = Ordine degli
Architetti di
Verona/80014540233
C = IT

**COMUNE DI VERONA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE
TERRITORIO**

Via PALLONE, 9
37121 – VERONA

Verona li, 27.06.2016

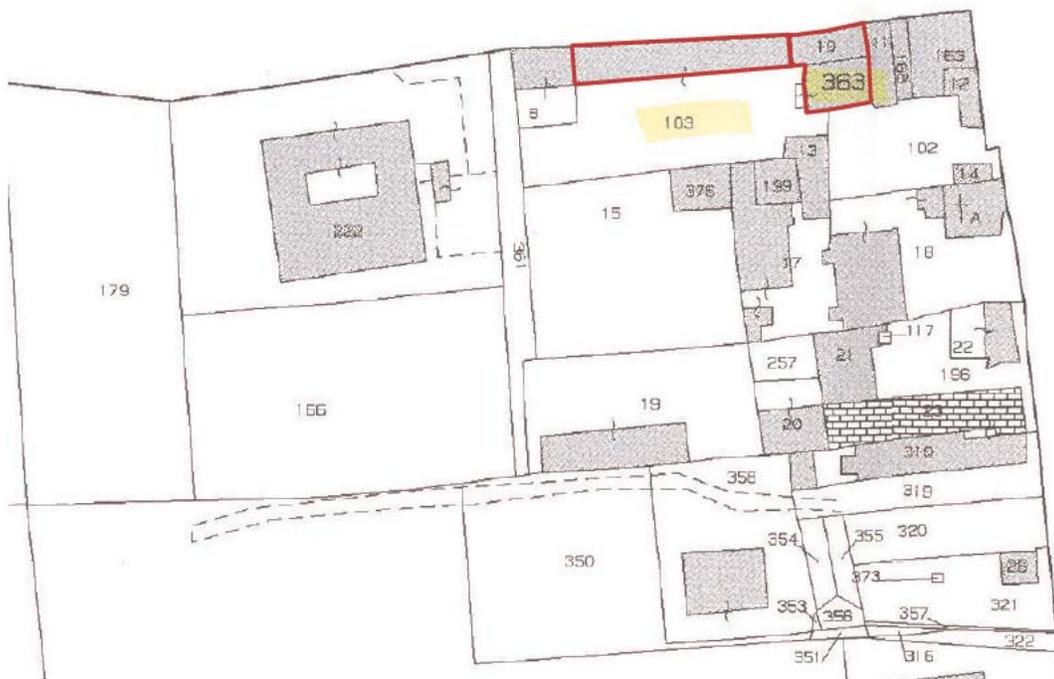
**OGGETTO : ANALISI FILOLOGICA RELATIVA AD ALCUNI EDIFICI FACENTI PARTE
DI UNA CORTE RURALE UBICATA NEL CENTRO STORICO MINORE DI
SAN FELICE EXTRA, VIA BELVEDERE – VERONA.
PROPRIETARI I SIG.RI DIDONATO NAPOLEONE, DIDONATO ANNA,
DIDONATO NAPOLEONE E DIDONATO MARIA**

1. IDENTIFICAZIONE E INQUADRAMENTO DELLE UNITA' DI INTERVENTO

Catasto:

le tre Unità Edilizie e le aree pertinenziali oggetto della proposta di intervento sono individuate nel C.T. del Comune di Verona al foglio 210, mappali 10-103-363.

PLANIMETRIA CATASTALE:



COMUNE DI VERONA foglio 210, mappali 103 e 363

Strumenti Urbanistici :

la Tav. 4/b del P.A.T., e la Tav. 4.0.11 – Disciplina Regolativa – del P.I., art. 84 delle N.T.O del P.I., individuano gli immobili in un Contesto di Valore Storico Architettonico.

Nella Tav. 4B.2.8 dei Centri Storici e Corti Rurali – Disposizioni per la Qualità Urbana ed Edilizia del P.I., art. 76 delle N.T.O., gli immobili risultano compresi all'interno di una Unità di Intervento il cui perimetro viene esteso anche ad altre due corti del medesimo nucleo storico e vengono catalogati come Edifici Storico Complementari.

Infine, nella Tav. 4B.1.8 dei Centri Storici e Corti Rurali – Disciplina Urbanistica ed Edilizia, art. 74-75 delle N.T.O., gli stessi immobili risultano contraddistinti dalla categoria di intervento A4.

STRALCIO DEL P.I. OPERATIVO:



ART 85. Centro storico minore di San Felice Extra

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA:

LEGENDA

- Perimetro del centro storico (art. 84)
- Unità di intervento (art. 69)
- NR**
 Unità di intervento con indicazioni progettuali (art. 69)
- Sellaie nuovi edifici (art. 71)
- Ambito soggetto a piano urbanistico attuativo (art. 71)
- Corsi d'acqua (art. 70)

Vincoli

- Edifici vincolati con vincolo art. 10 d.lgs. 42/2004 (art. 29)
- Edifici vincolati con vincolo art. 45 d.lgs. 42/2004 (art. 29)
- Edifici classificati come "ville vincolate" (art. 74)
- Giardini storici (art. 70)

Categorie unità edilizie

- Categoria A1 (art. 75)
- Categoria A2 (art. 75)
- Categoria A3 (art. 75)
- Categoria A4 (art. 75)
- Categoria A5 (art. 75)
- Categoria B1 (art. 75)
- Categoria B2 (art. 75)



CATEGORIA A.4 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico con modificazioni pesanti e assimilabili

2. BREVE ANALISI STORICA DEGLI IMMOBILI E TRASFORMAZIONI



vista aerea sull'area:

Gli edifici oggetto di quest'analisi, fanno parte di una corte rurale sviluppatasi, nel corso dei secoli, attorno alla villa Corsi-Castagna e sono contrassegnati nell'ortofoto sopra riportata con gli identificativi "A" – "B" – "C".

Il complesso storico originale risulta costituito, oltre che dalla dimora padronale (V – vedi ortofoto), anche da due cortili di pertinenza prospettanti sulla via Belvedere (C1 e C2). Il terzo ubicato a ovest rispetto alla residenza signorile (C3), nel lato che guarda verso la campagna, si è venuto a formare solo in epoca successiva alla dominazione austriaca, presumibilmente nel periodo che intercorre tra il 1865 e il 1897 come si evince confrontando tra di loro gli estratti di mappa del catasto austriaco e di quello italiano di seguito riportati. Intorno alle prime due corti, un tempo, si articolavano gli edifici padronali e di culto oltre alle case dei mezzadri. Intorno alla terza, invece, gli ampi porticati e gli annessi rustici con funzione rurale a servizio della villa medesima.

L'impianto quattrocentesco del nucleo abitativo è tuttora riconoscibile, sono infatti conservati, nella loro forma originaria: la torre colombara (T) del cortile secondario (C2) posta sul suo lato nord-est (presenta caratteristiche tipiche dell'architettura veronese di quel periodo) e, prospettanti sulla via Belvedere, i pilastri dei due cancelli d'ingresso che danno direttamente sulla strada. Dal primo si accede al giardino della villa (C1) mentre dal secondo si entra nella porzione di corte posta a nord (C2).

Del complesso fa parte anche la cappella gentilizia settecentesca dedicata a San Lorenzo (C), oggi sconsacrata.

"La famiglia Corsi divenne proprietaria di questi possedimenti nel 1807 come si legge dall'iscrizione su una lapide murata sulla facciata principale della residenza padronale, probabilmente acquisendone la proprietà dalla famiglia Ottolini. Precedentemente la villa sarebbe appartenuta al Morosini; anche se questo fatto non risulta sufficientemente attestato da dati storici certi" (Viviani, *La villa nel veronese*).



Catasto austriaco (1865)



Catasto italiano (1897)

La corte rurale (**C3**), come si evince dalle mappe storiche ha assunto l'attuale conformazione, con la costruzione del porticato "**A**" e degli edifici che la chiudono ad ovest nella seconda metà dell'800'. Su questa corte, utilizzata sin quasi ai giorni nostri come aia, si affacciano i fabbricati rurali oggetto del presente approfondimento.



FABBRICATO "A": il primo porticato a sud della corte

Il primo edificio, indicato nelle planimetrie di inquadramento con la lettera (**A**) è un fabbricato rustico porticato ad un unico piano di altezza. Il prospetto sulla corte risulta costituito da quattro archi a sesto ribassato, sostenuti da pilastri in tufo con decorazioni a bugnato. Le caratteristiche dell'immobile e la quasi totale mancanza di un apparato decorativo architettonico fanno pensare ad una sua costruzione a solo scopo agricolo (fienile e/o stalla) sempre a servizio della villa ma con minori esigenze estetiche di rappresentanza.

Il fabbricato identificato in planimetria con la lettera "**B**", confinante ad est con quello appena descritto è costituito da un porticato, anch'esso a quattro archi a sesto ribassato sostenuti da pilastri in tufo con decorazioni a bugnato. L'apparato architettonico decorativo che enfatizza gli archi e le aperture finestrate risulta questa volta più pregiato e ricco rispetto a quello del fabbricato adiacente; ciò testimonia la maggiore importanza del fabbricato legato originariamente al complesso storico della villa padronale (vedi catasto austriaco).

Ad oggi il fabbricato risulta articolato su due piani: al piano terra è ricavato il fienile/ricovero attrezzi mentre al piano primo sono ubicate due unità residenziali ricavate nella parte precedentemente destinata a granaio in seguito all'approvazione di un progetto di cambio di destinazione d'uso degli anni 90'.

La parte residenziale soprastante si articola su di un solaio in cemento armato, realizzato precedentemente al cambio d'uso, presumibilmente negli anni 70', e si affaccia sulla corte attraverso otto aperture finestrate scandite da cornici in tufo.



FABBRICATO "B": fronte porticato sulla corte

Osservando la cortina di case che precede il fabbricato, con punto di vista dall'incrocio della via Belvedere con la traversa omonima (vedi foto sottostante), si nota che il fabbricato in oggetto risulta "fuori scala" rispetto al contesto urbanistico in cui è inserito. Ciò sembrerebbe insinuare il dubbio che originariamente l'immobile avesse un'altezza assimilabile ai fabbricati confinanti e che la sopraelevazione sia avvenuta solo in epoca successiva.



FABBRICATO "B": fronte strada su vicolo Belvedere

Sull'angolo est della corte si trova l'ultimo fabbricato (classificato con la lettera **C** nella planimetria di inquadramento) interessato dalla proposta di recupero. Attualmente l'edificio si sviluppa a cavallo tra la corte (**C3**) e la corte (**C2**), su 2-3 piani in altezza e ha destinazione d'uso mista: in parte residenziale e in parte deposito.

Questo edificio è sicuramente quello che nel corso degli anni ha subito le maggiori modifiche.



FABBRICATO "C": vista del prospetto est dalla corte "C3"

Osservando il prospetto che guarda sulla corte (C2), la prima cosa che si nota è il disordine compositivo delle forature che tuttavia sembra interessare prevalentemente il lato sinistro del fabbricato (diverse dimensioni e disallineamento dei fori) mentre il lato destro sembra più ordinato.



FABBRICATO "C": vista del prospetto sud dalla corte "C2"

La sensazione è quella di trovarci in presenza di due diversi ordini di forature che sembrano appartenere a sua volta a due distinti fabbricati come si evince anche dall'esistenza all'interno degli stessi, nonostante la presenza di un'unica linea di gronda, di solai posizionati a quote diverse (nella fotografia sovrastante sono stati contraddistinti

dai n.ri "1" e "2"). Avvalorata questa ipotesi anche la presenza di un muro di spina comune ai due fabbricati e ortogonale alla facciata. Inoltre, sembra che esista anche una consequenzialità nella costruzione dei due manufatti. Infatti, al piano terra, sullo stesso muro comune che divide il locale adibito a deposito del fabbricato "1" dall'adiacente cantina del fabbricato "2" (in origine destinato a stalla) si nota l'esistenza di due finestrelle quadrate dotate di cornici in tufo. Questa tipologia di finiture, inconsueta per delle aperture interne, può invece essere giustificata dal fatto che originariamente la stalla si affacciava direttamente verso l'esterno.



Deposito della porzione "1" del FABBRICATO "C", nella cerchiatura la presenza delle forature.



Piano primo della porzione "1" del FABBRICATO "C", segni di precedenti forature

Anche al piano primo del fabbricato "1" sulle pareti perimetrali di confine nord (il fabbricato "C" confina a nord ed est con altre proprietà), si notano i segni di precedenti aperture finestrate ora tamponate.

Sembra pertanto che i due corpi di fabbrica siano stati concepiti in due fasi successive. Con buon probabilità, in un periodo antecedente alla formazione del catasto austriaco (1865), sulla corte (C2) si affacciava solamente il corpo di fabbrica "2" per essere poi integrato con la costruzione del corpo di fabbrica "1".

Osservando con attenzione i prospetti della la porzione "2" del fabbricato si potrebbero fare alcune ulteriori considerazioni. Infatti, proprio le modifiche apportate alle forature e ai contorni in tufo della facciata sembrerebbero denunciare che il prospetto in origine fosse più regolare. Molto probabilmente quello tipico di un fabbricato residenziale, caratterizzato da un portone d'accesso ad arco a tutto sesto (tutt'oggi presente) e da due aperture finestrate scandite da cornici in pietra al piano superiore. Le decorazioni in tufo risultano particolarmente curate e non sembrano assolutamente consone all'uso a stalla e fienile (2° livello) al quale fino a qualche anno fa risultava adibito il fabbricato.



Forature sul prospetto sud - porzione "2" del fabbricato "C"

Tale mutamento d'uso sembra essere denunciato proprio dalla tipologia delle modifiche subite. Al piano terra, le due finestrelle quadrate che affiancano il portone ad arco sembrano essere il frutto di una frettolosa aggiunta avvenuta in assenza di mezzi e materiali adeguati (sono prive di elementi decorativi e per architrave è stato usato un conventino in legno). Al piano primo, una delle due finestre è stata risagomata traslando verso il basso il bancale in tufo, visibile esternamente alla quota del solaio, per ricavarne un portone sospeso (attuale accesso al fienile che un tempo doveva essere raggiungibile utilizzando una scala esterna). Le spalle in tufo originali sono rimaste nella loro posizione mentre la parte sottostante è stata finita con la muratura e l'intonaco.

La parte di fabbricato "1" adibita a residenza non presenta particolare cura nella composizione prospettica; le finestre hanno tutte dimensioni, altezze e finiture differenti e in molti casi sono anche prive di contorni.

3. MATERIALI, DESTINAZIONI D'USO E CONDIZIONI STATICHE ED IGIENICHE

MATERIALI UTILIZZATI:

tutti i fabbricati presentano una struttura muraria in pietra mista a ciottoli di fiume e laterizio. Le strutture orizzontali sono lignee ad eccezione del solaio intermedio del porticato "B" che è stato realizzato in c.a. .

La sostituzione del solaio risale ai primi anni 90' ed è avvenuta nel corso di un intervento di restauro finalizzato a rendere agibile, ai fini residenziali, il piano primo, con la realizzazione di due unità abitative. Ne corso dello stesso, sono state realizzate anche due scale laterali, sempre in c.a. ubicate sui due lati opposti dell'area porticata per consentire il collegamento degli appartamenti con il piano terra.



Dettaglio delle capriate lignee (fabbricato A)



Dettaglio delle struttura muraria (fabbricato C)



Particolare delle colonne buanate a sostegno degli archi del fienile e pilastri con profili metallici HEB (fabbricato B)



Dettaglio del solaio in cemento armato di recente costruzione (fabbricato B)

Gli elementi di maggiore pregio architettonico sono indubbiamente presenti sui prospetti che guardano verso la corte **C3** dei due portici:

il porticato "**A**" risulta caratterizzato dalla presenza di quattro archi a sesto ribassato realizzati in mattoni, sostenuti da pilastri in tufo con decorazioni a bugnato;

il porticato "**B**", confinante, è caratterizzato anch'esso dalla presenza di quattro archi a sesto ribassato posti in rilievo rispetto alla muratura retrostante con chiave di volta leggibile, sostenuti da pilastri in tufo con decorazioni bugnate. Le otto aperture finestrate del piano sovrastante sono scandite da cornici in tufo. Per sostenere il solaio in cemento armato, accanto ai vecchi pilastri in tufo, sono stati inseriti dei pilastri costituiti da profili in acciaio tipo HEB.

Il fabbricato "**C**", d'angolo, presenta invece elementi decorativi più modesti con contorni in tufo sulle forature dei primi due livelli mentre questi ultimi risultano assenti sulle forature del terzo livello. La maggior parte delle forature risultano asimmetriche e

disallineate con dimensioni dei fori disomogenee. Come già riportato, questo edificio è sicuramente quello che nel corso degli anni ha subito le maggiori modifiche. Le coperture di tutti i manufatti analizzati sono provviste di manto in coppi con gronde dotate di breve sporto a struttura lignea.

DESTINAZIONI D'USO:

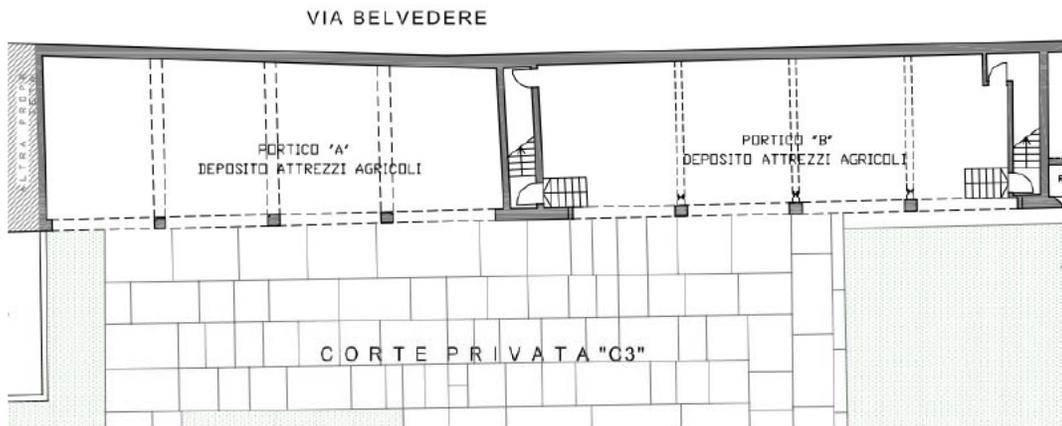
le destinazioni d'uso rilevate sono così riassumibili (vedi Tav. 1 – stato di fatto):

porticato "A":

- piano terra – deposito attrezzi agricoli;

porticato "B":

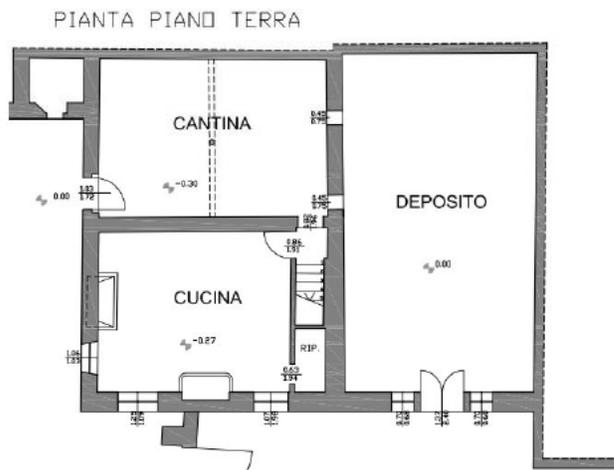
- piano terra – deposito attrezzi agricoli,
- piano primo – residenziale;



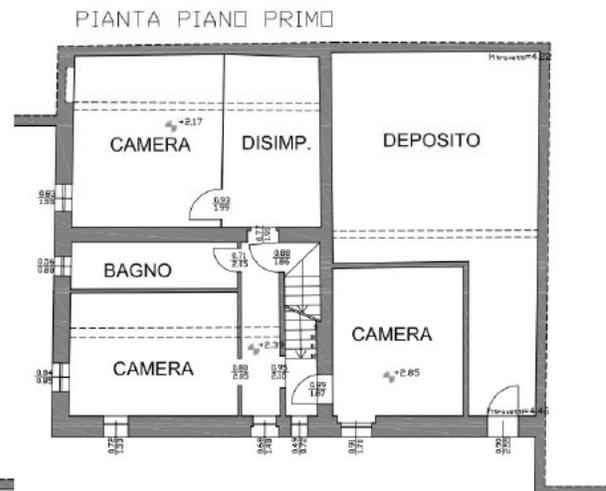
Destinazioni d'Uso portici

fabbricato "C":

- piano terra – porzione "1": cantina + cucina;
porzione "2": deposito;
- piano primo – porzione "1": n. 2 camere, disimpegno e bagno;
porzione "2": camera e deposito;
- piano secondo – porzione "1": soffitta.



Destinazioni d'Uso fabbricato



Destinazioni d'Uso fabbricato



CONDIZIONI STATICHE ED IGIENICHE:

le condizioni statiche variano a seconda del fabbricato e delle strutture esaminati:

porticato "A":

si presentano in discreto stato di conservazione sia le pareti murarie che gli archi a sesto ribassato e le colonne in tufo bugnato; l'orditura secondaria della copertura risulta invece interessata da fenomeni di infiltrazione d'acqua che potrebbero, nel tempo, portare a deterioramento anche la testa delle capriate che a sua volta reggono l'intera struttura; da un punto di vista igienico sanitario si può rilevare che le pareti in muratura sono interessate solo da lievi fenomeni di risalita capillare dell'acqua;

porticato "B":

avendo subito un intervento di restauro negli anni 80' si presenta nelle migliori condizioni statiche ed igienico sanitarie rispetto a tutti gli altri volumi esaminati; rimane un dubbio in merito alla risposta sismica dell'intero stabile in quanto il solaio in c.a. del piano intermedio potrebbe rappresentare un elemento di instabilità statica trattandosi di un elemento incongruo (deformabilità e modulo di elasticità) rispetto ai materiali che originariamente costituivano il nucleo originale;

fabbricato "C":

è sicuramente il più deteriorato. Le pareti murarie perimetrali e di spina sono in buone condizioni statiche mentre non lo sono le strutture orizzontali in legno. Queste ultime, soprattutto in alcuni tratti del primo solaio, risultano instabili e l'assito è persino cedevole e consumato. La copertura, recentemente oggetto di un intervento di restauro, ad una analisi frettolosa, sembrerebbe in buono stato di conservazione, in realtà, esaminandola con maggiore attenzione, denuncia l'esecuzione di una semplice operazione di "maquillage" rappresentata dal rivestimento delle strutture principali (travi e colmo) con delle perline in legno che cesseranno, nascondendole, le strutture originali. Da un punto di vista igienico sanitario si rilevano notevoli fenomeni di risalita capillare dell'acqua soprattutto nei locali del piano terra adibiti a cantina e deposito; in merito ai rapporti di aero-illuminazione esistenti, in molti dei locali recentemente destinati a residenza risultano insufficienti mentre risultano totalmente fuori norma nei locali destinati a cantina e deposito.

4. SPAZI SCOPERTI

L'area di pertinenza degli edifici analizzati contiene una vecchia aia lastricata con blocchi in pietra della Lessinia. Recentemente, il fabbricato che chiude l'angolo ovest del cortile, di proprietà di terzi, ha acquisito una porzione di corte perimetrandola con una recinzione fissa costituita da un muretto in c.a. e sovrastante ringhiera in ferro. Fortunatamente, costituendo l'area pertinenziale dei fabbricati oggetto di intervento, la parte maggiore e più importante in termini di superficie dell'intera corte, il disegno e la fisionomia di quest'ultima sono rimasti sostanzialmente integri. La corte risulta delimitata dai fabbricati sopra richiamati e a sud da un muro in sassi e conci ed è chiusa sui lati est ed ovest da due cancelli di accesso: il primo, con pilastri in muratura e tufo che sostengono un alto cancello in ferro battuto, guarda verso la corte "C2", il secondo, recentissimo, costituito da un cancello scorrevole su binario in ferro, conduce, attraverso una cavezania comune, al vicolo Belvedere.

La pavimentazione dell'aia è assai irregolare e sembra essere stata oggetto, nel corso degli anni, di notevoli manomissioni con aggiunte e prelievi. Le pietre, irregolari per forma, risultano spesso danneggiate e deteriorate (frantumate e soggette ad azioni di sfogliamento).



Dettaglio delle pietre che costituiscono la porzione lastricata della corte

Il progetto di recupero dovrà necessariamente prevedere oltre alla pulizia e la parziale sostituzione di alcune lastre ammalorate anche la risagomatura dell'intera aia.

studio di architettura

ing. arch. Marco Giaracuni

