

Verona, 29.06.2016

**Spett.le
Comune di Verona
Direzione Pianificazione Territorio**

e-mail pec: protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

Oggetto: 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.

**Unità immobiliare NCEU - NCT
Foglio 153, Mappale 76**

Proprietà Esclusiva:

S.Giacomo Park S.r.l., con sede in Brescia, [REDACTED] partita iva 02997910233.

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

Il compendio immobiliare oggetto della richiesta allegata alla presente relazione è costituito da un aggregato di edifici che si sviluppano su tre/quattro piani, collegato da un interrato comune ad uso autorimessa e cantine, il tutto ubicato tra le vie Moschini e S.Alessio, nel quartiere di S.Stefano.

L'intero compendio è stato oggetto di un completo intervento di ristrutturazione nei primi anni '80, che ha comportato anche la realizzazione ex novo dell'autorimessa interrata in corrispondenza del cortile centrale. Pertanto, le caratteristiche intrinseche dell'intero complesso edilizio sono di fatto riconducibili all'epoca dell'integrale ristrutturazione, eseguita con cura, ma con criteri e inserimenti tecnologici aggiornati all'epoca di intervento, quali gli ascensori e tutte le reti impiantistiche (ad es. i riscaldamenti autonomi) ed il rifacimento quasi integrale degli orizzontamenti interni in legno e delle coperture.

Il complesso è oggi classificato in Categoria A.3 come prevista dagli Art.74 e 75 del N.T.O. del P.I. (*A3 - Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili, e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con*

modificazioni pesanti, e assimilabili.); per tale classe di protezione sono ammessi interventi fino al Restauro Edilizio e, previa Validazione ed Analisi Filologica, fino alla Ristrutturazione.

Come previsto e sollecitato nella D.G.C. n.198 del 29/04/2016, che raccoglie le indicazioni di un precedente Documento del Sindaco, vengono auspiccate le *“Rimodulazioni normative sia di carattere generale che in particolare sui temi del recupero edilizio e della disciplina funzionale degli immobili esistenti”*.

Nell’ottica più generale della valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente, si richiede pertanto la revisione della normativa prevedendo specificatamente la possibilità di interventi meno ristrettivi, e più in particolare, ad esempio, di realizzare terrazze sul piano di falda, del tipo *“a tasca”*, indipendentemente dalla presenza di locali abitabili o accessori al piano sottotetto e da essi direttamente fruibili.

La richiesta di rimodulazione della normativa specifica riguardante la Categoria A.3, è in questo caso finalizzata ad un recupero funzionale, seppur magari accessorio, di locali sottotetto ma più in generale rivolta anche a quella rivitalizzazione del centro storico più volte richiamata nella D.G.C. n.198, sopra richiamata.

arch. Mario Spagnoli Benvenuti

