

**Dott. Sabrina Dai Pre'**  
**Architetto**

[REDACTED]  
C.F. DPRSRN70L68L781V  
[REDACTED]

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.**

**SEGNALAZIONE PER:**

Richiesta di cambio categoria fabbricato da A4 a A5

per valutazione possibilità ampliamento di una porzione del fabbricato a garage

Sito in Contrada Maroni n. 13 – località Cà Fiocco ( VR)

**Proprietà del Sigg.ri Beghini Dario, Tavella Maurizio, Visentini Maria, Merlin Paola  
Giovannini Egon e Gandolfi Speranza.**

**RELAZIONE- ELABORATO FOTOGRAFICO**

Il Tecnico

**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.**

**SEGNALAZIONE PER:**

**Richiesta di cambio categoria fabbricato da A4 a A5**

per valutazione possibilità ampliamento di una porzione del fabbricato a garage

Sito in Contrada Maroni n. 13 – località Cà Fiocco ( VR)

**Proprietà del Sigg.ri Beghini Dario, Tavella Maurizio, Visentini Maria, Merlin Paola  
Giovannini Egon e Gandolfi Speranza.**

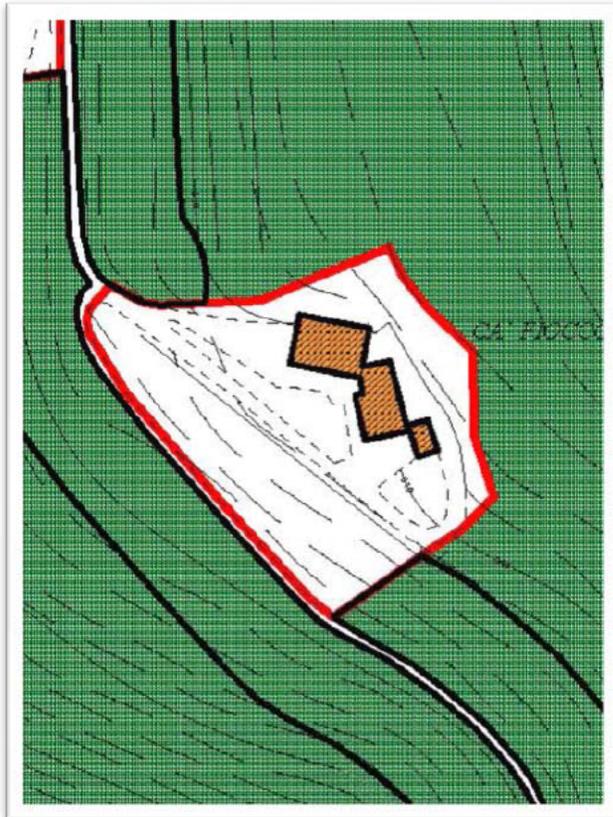
**Identificazione:**

Il nucleo abitativo oggetto di analisi è identificabile catastalmente al NCEU nel Comune di Verona al Foglio 37 particella 373 classificato come zona residenziale.

Gli edifici si localizzano in Contrada Maroni, località Ca' Fiocco, frazione di Santa Maria in Stelle, provincia di Verona.

Gli edifici sono inseriti in una tipica corte, generalmente denominata Contrada.

Stralcio Piano Interventi



## Planimetria Catastale - Stato Attuale

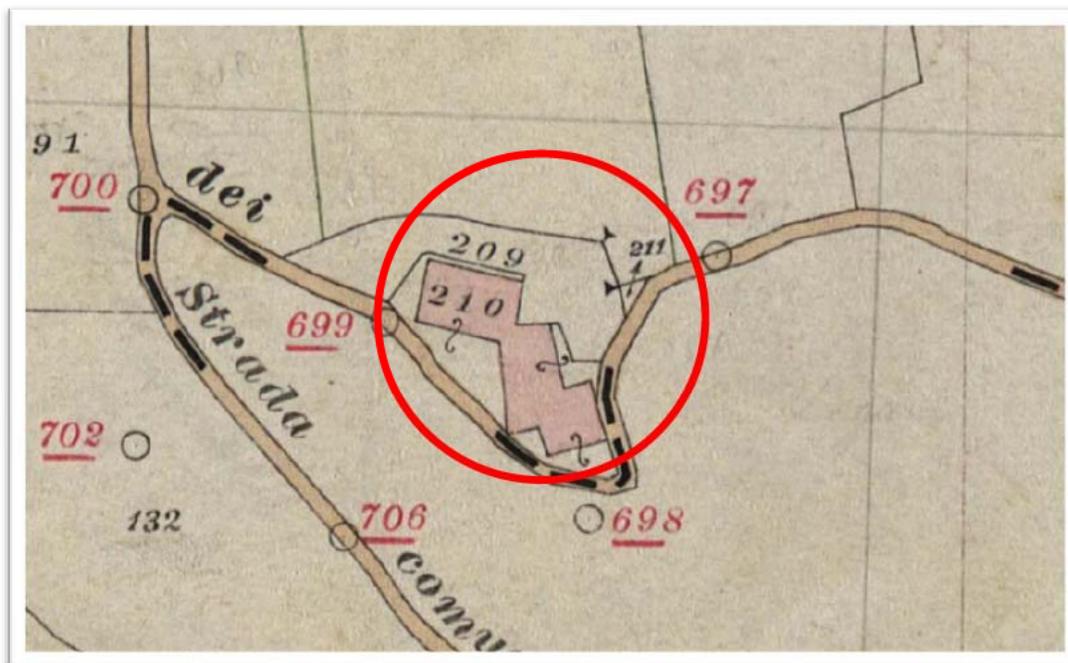


### Analisi storica del fabbricato:

In seguito a ricerche in archivio di Stato si è riscontrato che la zona denominata Ca' Fiocco, era già presente nel catasto austriaco (valido fino all'anno 1905), come si può capire dalla planimetria dell'epoca, il fabbricato era costituito da più nuclei che poi si sono assemblati con il tempo, creando un complesso unico.

Nella mappa compare il fabbricato identificabile con la particella n. 210

Stralcio – Catasto Austriaco – Archivio di Stato – Verona



L'edificio è stato classificato nelle schede del Comune di Verona, come nucleo rurale storico.

Categoria di intervento: A4 – Edifici di valore tipologico/documentario paesaggistico ed ambientale con modificazioni pesanti e assimilabili.

La tipologia costruttiva è di tipo a Schiera, attualmente il nucleo abitativo è classificato catastalmente come civile abitazione; tre unità abitative più una parte di magazzino e garage.

Tale impostazione costruttiva era tipica delle residenze dei contadini, le case erano modeste e costruite con materiali economici del posto, ad esempio la pietra, sassi e legno.

*“Le case delle contrade, come si può evidenziare dalla planimetria erano addossate le une alle altre, questo consentiva un risparmio della costruzione di una parete, ma anche di contenere meglio il calore avendo il vantaggio di una minor dispersione.*

*Questo genere di costruzione chiamato appunto Contrada, è elemento della tipica architettura delle nostre campagne, era ed è un nucleo di due o più abitazioni con annessi edifici rurali (stalle) e servito da una strada cum strada (latino popolare) = contrada.*

*La Contrada nasceva così: il capofamiglia costruiva la casa, la stalla e il fienile in prossimità di un sentiero e di una fonte d'acqua; poi per il figlio che si spostava o per un parente prossimo si accostava un'altra casa e così via, costituendo una schiera di edifici che si sostenevano a vicenda. I muri erano piuttosto grossi e i soffitti erano bassi per trattenere meglio il calore d'inverno e il fresco d'estate ed inoltre per rendere più solida e duratura la casa. Tali nuclei abitativi antichi chiamate contrade, ancora esistenti possono essere considerate i precursori delle cosiddette case a schiera.*

*Generalmente ogni contrada prendeva la sua denominazione dalla persona che aveva fabbricato la prima casa e la stalla .”*

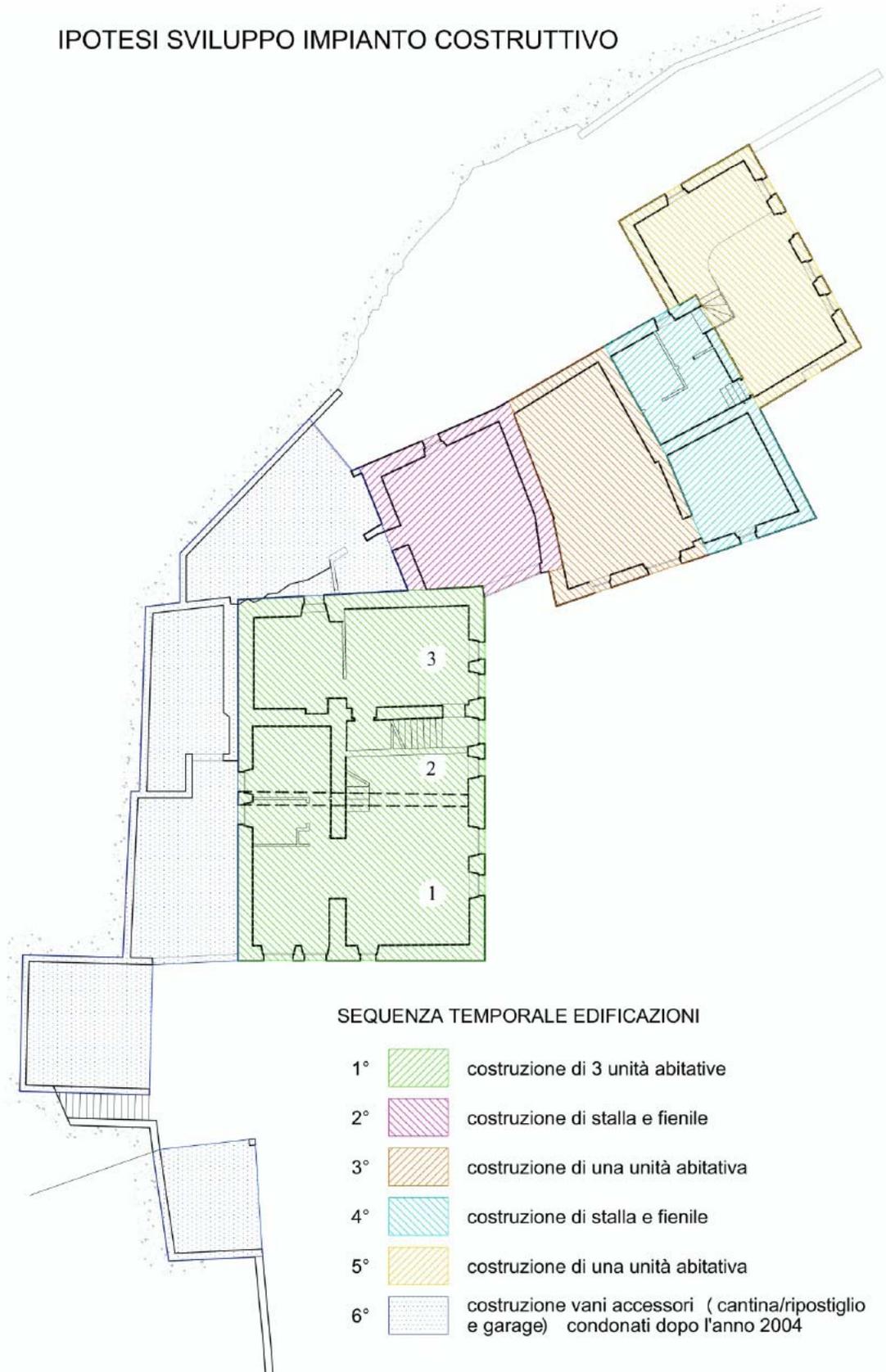
*Quindi Ca' Fiocco dalla famiglia Fiocco, cognome ancora presente nel territorio (Santa Maria in Stelle).Tratto dal libro : “Valpantena – Valsquaranto, storia e fascino della Lessinia”.*

Il Nucleo abitativo oggetto di analisi ha subito negli anni modifiche interne ed esterne.

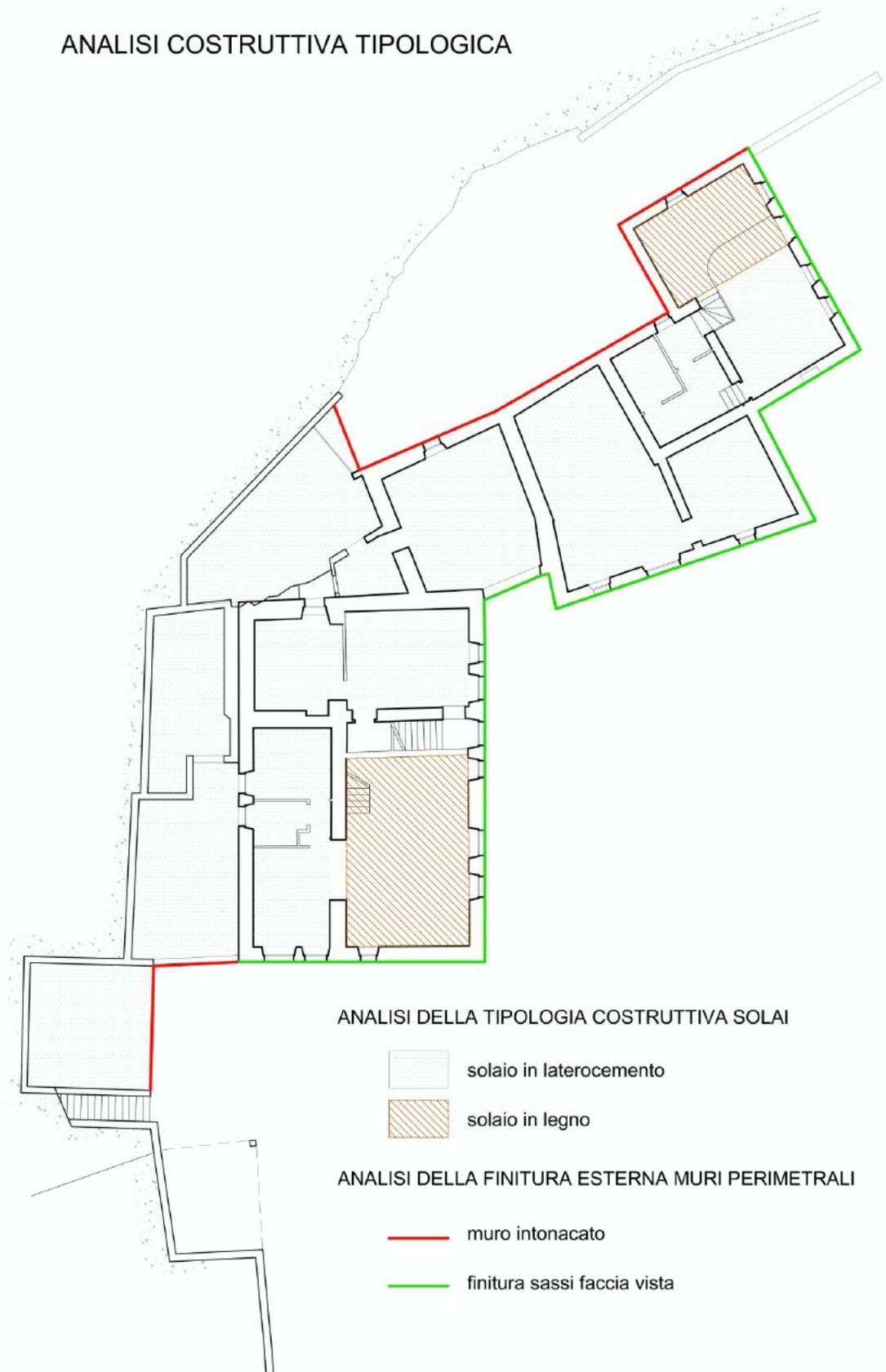
Come si evidenzia dalla planimetria in allegato, si è ipotizzato lo sviluppo dell'impianto costruttivo. Il complesso si articolava in tre blocchi, questi a loro volta si dividevano in unità abitative e stalle/fienili. Questa suddivisione costruttiva, tipologica, temporale è evidente anche analizzando i prospetti dell'intero complesso, ad es. nel blocco principale si riconoscono i conci costruttivi che legavano un'abitazione all'altra, inoltre le forometrie (porta, finestra abbinate) svelano l'ingresso dell'abitazione storica.

Altro elemento che aiuta a diversificare la tipologia costruttiva dall'abitazione alla stalla, è la scelta compositiva, dei sassi a vista, più regolari nelle case di abitazione e con tagli più scadenti nelle facciate adibite a stalla/fienile.

## IPOSTESI SVILUPPO IMPIANTO COSTRUTTIVO



# ANALISI COSTRUTTIVA TIPOLOGICA



### **Stato di fatto dell'edificio**

Come scritto in precedenza, il nucleo abitativo ha subito una ristrutturazione totale negli anni 1998/1999, questo ha portato ad un risanamento totale delle strutture.

Le abitazioni sono state svuotate completamente, i solai in legno esistenti sono stati in parte sostituiti da solai in latero cemento (vedi schema identificativo).

La ristrutturazione ha potenziato i comfort abitativi delle abitazioni, ma questo miglioramento è stato autorizzato con un compromesso formale.

Analizzando l'esistente sono evidenti nuovi pavimenti, nuove finiture interne ed esterne, nuovi serramenti. Inoltre sono stati costruiti dei vani accessori (cantina/ripostiglio) condonati dopo l'anno 2004 che non rispecchiano la tipologia costruttiva dell'involucro esistente.

Il prospetto principale verso la corte rispecchia le caratteristiche delle case a schiera, il prospetto retrostante (verso il monte) è stato finito con semplice intonaco.

Da un'analisi delle coperture si nota come i due nuclei di prima edificazione avevano ed è stato mantenuto in fase di ristrutturazione lo sporto di gronda in lastre di pietra mentre per le parti edificate successivamente lo sporto di gronda aveva ed ha finitura superficiale con coppi.

Da quanto sopra esposto,

### **Si invia segnalazione per:**

Richiesta di cambio categoria fabbricato da A4 a A5

per valutazione possibilità ampliamento di una parte a garage su un pezzo di terreno di proprietà comune a tutti i proprietari delle varie unità abitative e soprastante pavimentazione a terrazza in continuità con l'esistente.

Sito in Contrada Maroni n. 13 – località Cà Fiocco ( VR)

**Proprietà del Sigg.ri Beghini Dario, Tavella Maurizio, Visentini Maria, Merlin Paola  
Giovannini Egon e Gandolfi Speranza.**

Nello specifico :

-Nuova realizzazione di garage parzialmente interrato, questa nuova costruzione sarebbe sul prospetto verso il monte parzialmente interrata. Il Sig. Beghini Dario proprietario del magazzino limitrofo al futuro intervento realizzerebbe l'intervento previa autorizzazione dei vicini confinanti. L'intervento oltre a risanare lo stato dei luoghi, non creerebbe interferenze visive con l'intorno.

(Disegni in allegato)

# INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO- CONI OTTICI

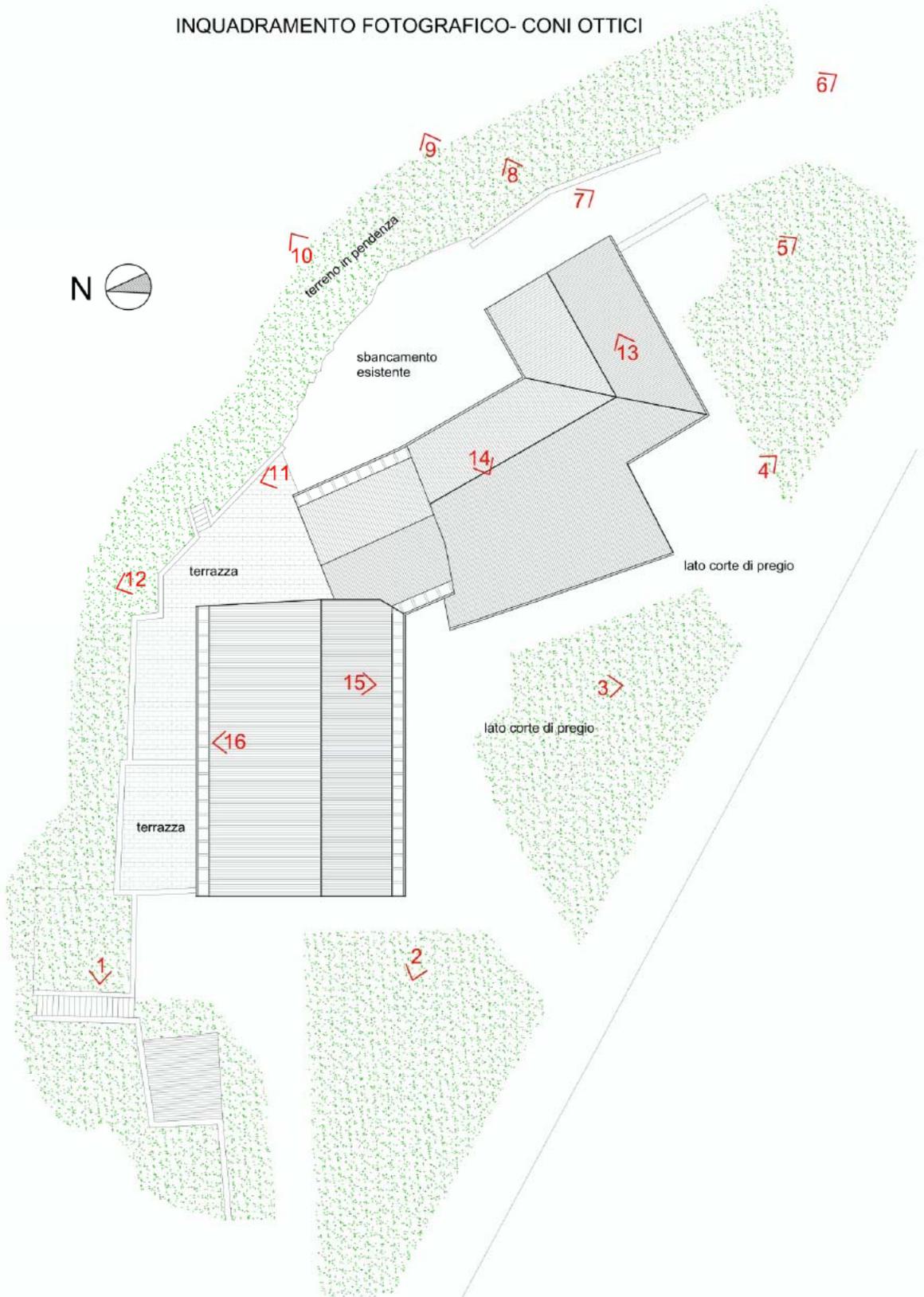


Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13 Appartamento con solaio in laterocemento



Foto 14 Locale accessorio con solaio in laterocemento

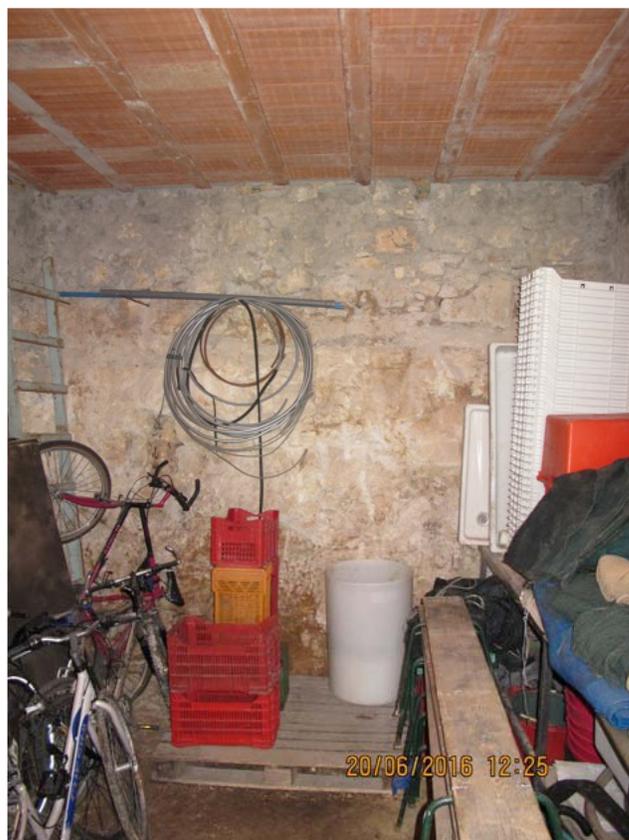


Foto15 Appartamento con solaio portante in laterocemento e parte rivestimento con travi e assitto



Foto 16 Appartamento con solaio in laterocemento, rifinitura con travi a vista

