

VALBUSA Stefano



Spett.le

Amministrazione del

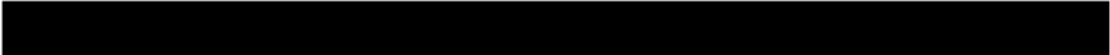
COMUNE di SOMMACAMPAGNA

Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica

c.a. Sig. Sindaco Fabrizio BERTOLASO
c.a. Sig. Giacopuzzi DAVIDE
c.a. Arch. Gianluca TROLESE
c.a. Arch. Paolo SARTORI
pec sommacampagna.vr@cert.ip-veneto.net

OGGETTO: “Revisione-Aggiornamento ed implementazione Tecnica e Normativa”
del Piano del Centro Storico del Capoluogo in variante al Piano degli
Interventi –
Edificio sito in Piazza Marconi al civico n° 2 nel Comune di
Sommacampagna (Vr) -
proprietà: Sig. VALBUSA Stefano.

Il sottoscritto VALBUSA Stefano 

, in
qualità di proprietario dell’edificio di cui all’oggetto, con la presente inoltra una
manifestazione di interesse inerente un intervento di ristrutturazione dello stesso
finalizzato al recupero con finalità residenziale.

Delega all’inoltro della presente il Geometra Cristian Vallan, con studio
professionale in Via Gidino n° 22 nel Comune di Sommacampagna

recapiti: tel: 045-8969068

mail: info@studiovallan.it

pec: cristian.vallan@geopec.it

Inoltre, visto che la presente riguarda una prossima iniziativa di recupero per la
quale è stato formalizzato un impegno con il Sig. Falca Marin in rappresentanza della
società che rappresenta, si voglia prendere atto che lo stesso condivide il contenuto della
presente e che lo stesso fa riferimento al Geom. Vallan per le comunicazioni inerenti
quanto in oggetto.



- Ortofoto

Documentazione fotografica -

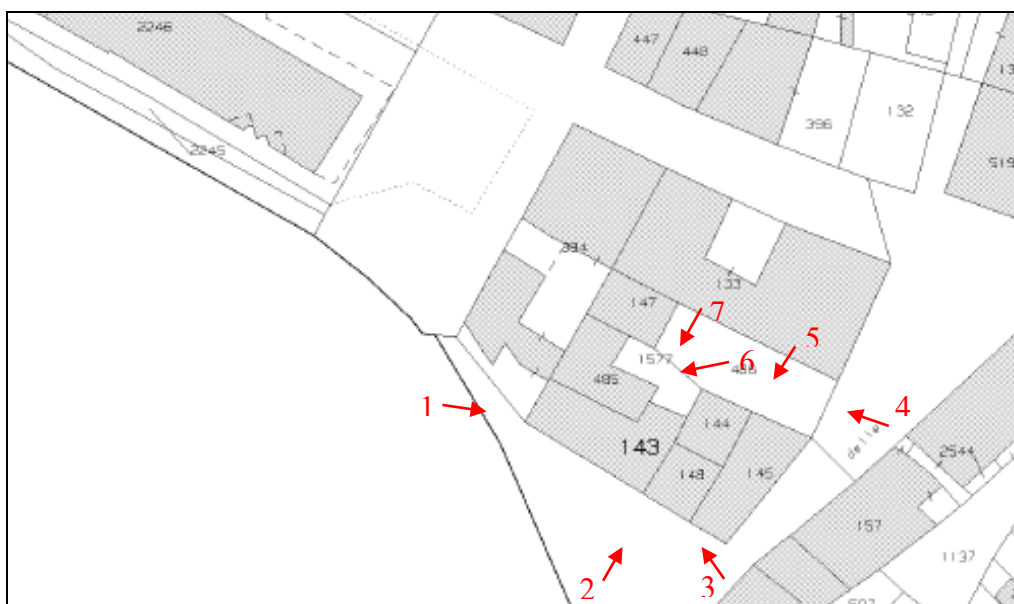




Foto 1 - Prospetto Principale su P.zza Marconi – Vista da Via Carlo Alberto



Foto 2 - Prospetto Principale su P.zza Marconi – Vista da Piazza Marconi



Foto 3 - Prospetto Principale su P.zza Marconi – Vista da Via Pontirolli



Foto 4 - Ingresso cortile interno – Vista da Via Pontirolli



Foto 5 – Cortile interno



Foto 6 - Cortile interno



Foto 7 - Cortile interno

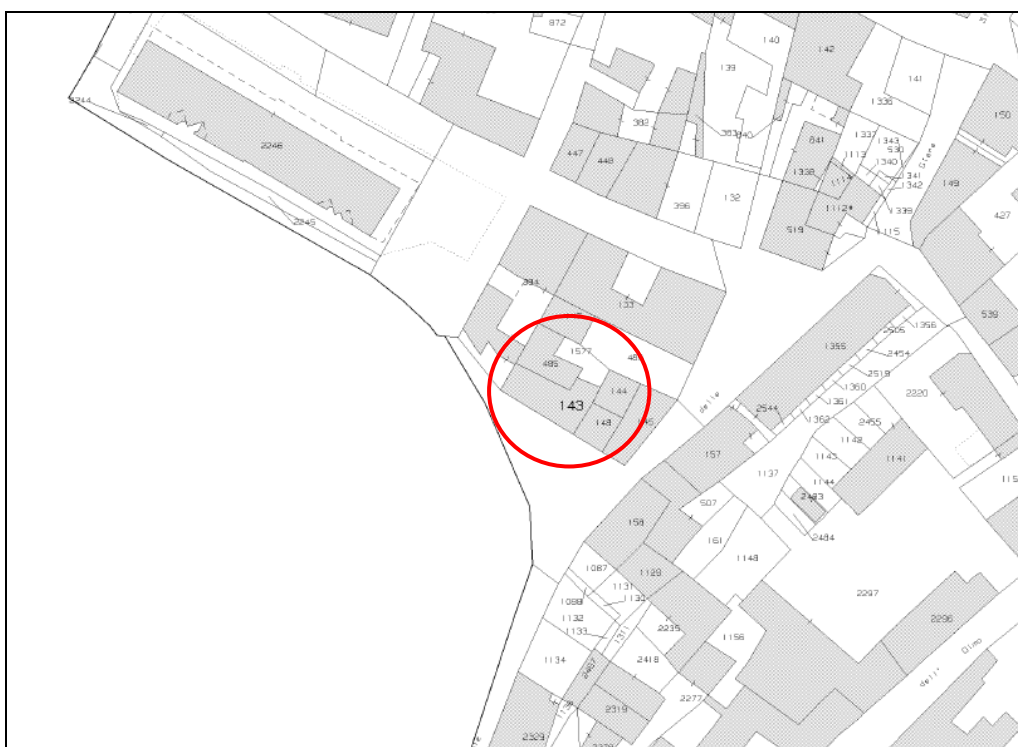
Identificazione catastale -

NCEU – Foglio 13 – mappale 143 – Sub 1 e 2

Sub 1 – planimetria del 19/07/1951

Sub 2 – planimetria del 30/10/1939

NCT – Foglio 13 – mappali 143 - 485 – 1577 – 144 - 148

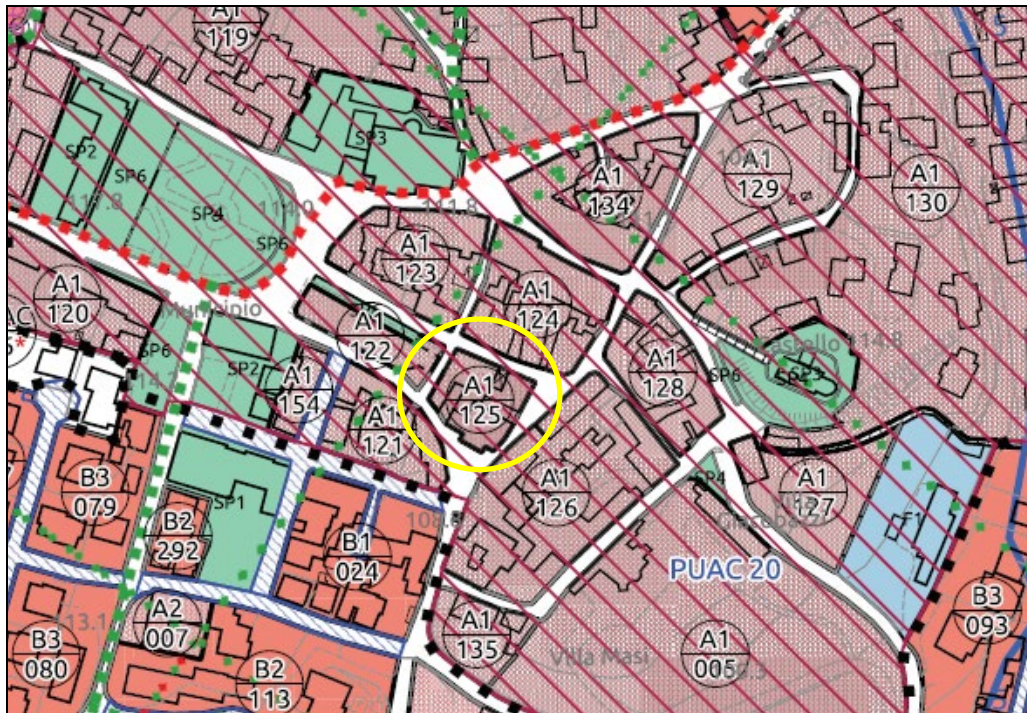


- Estratto di Mappa

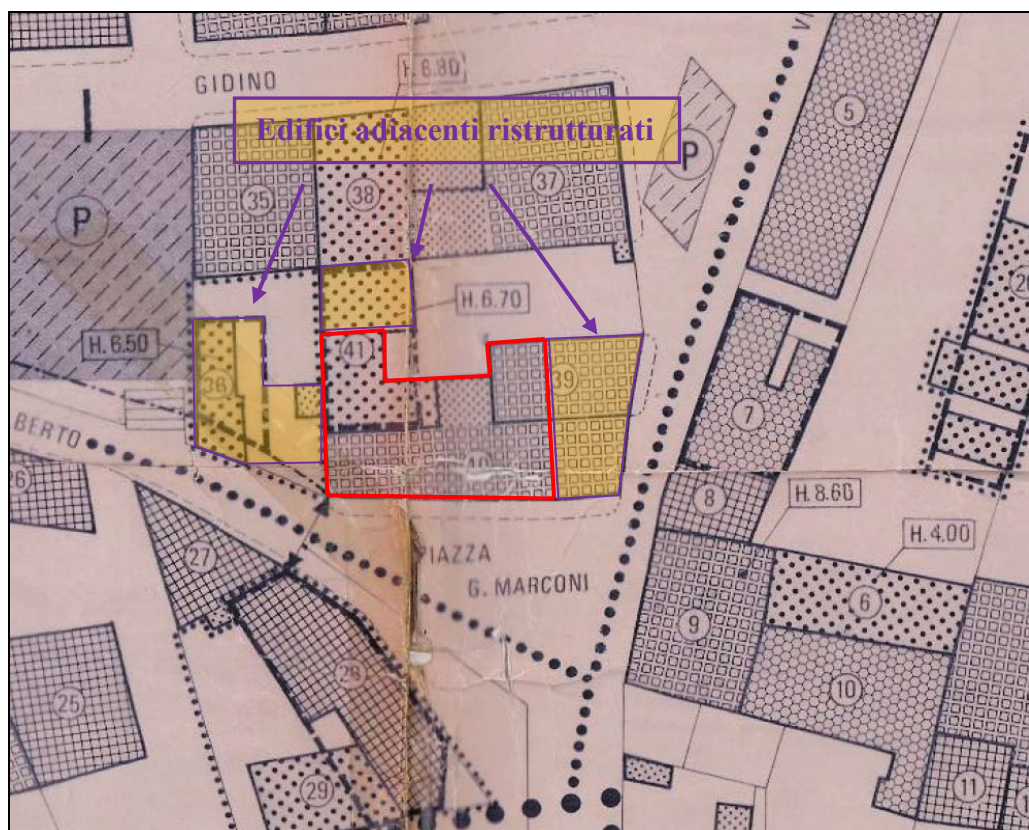
Inquadramento urbanistico -

Edificio in Zona A1/125 – Centro Storico –

Isolato I – Unità 39 (parte), Unità 40 (parte) e Unità 41 (parte).



- Estratto Tavola PI



- Estratto PPCS – Isolato I - Unità 39 (parte), Unità 40 (parte), Unità 41 (parte).



- Estratto PPCS – Isolato I - Unità 39 (parte), Unità 40 (parte), Unità 41 (parte).

La pianificazione vigente indica tre diversi gradi di protezione:

- Unità 39 – Grado di Protezione 5 – profilo di colore rosso
- Unità 40 – Grado di Protezione 5 – profilo di colore rosso –
edificio principale fronte strada
Grado di Protezione 9 – profilo di colore verde -
porzione di edificio cortile interno
- Unità 41 – Grado di Protezione 8 – profilo di colore giallo –
porzione di edificio cortile interno

	1) Restauro filologico
	2) Risanamento conservativo
	3) Restauro propositivo
	4) Ristrutturazione parziale tipo "A"
	5) Ristrutturazione parziale tipo "B"
	6) Ristrutturazione globale
	7) Adeguamento ambientale
	8) Demolizione e ricostruzione
	9) Demolizione senza ricostruzione

Documentazione edilizia pregressa –

I provvedimenti edilizi relativi all'immobile sono i seguenti:

- PDC n°183/03 del 10/11/2003 – Valbusa Paolo
per intervento di tinteggiatura delle facciate;
- DIA n°19748/07 del 28/11/2007 – Valbusa Stefano
per sostituzione di elementi portanti nella struttura della copertura;
- DIA N° 3086/08 del 22/02/2008 – Valbusa Stefano
per demolizione di pavimenti e controsoffitti.

Oltre a quanto sopra, è stata presentata un'istanza di Permesso di Costruire per la ristrutturazione globale dell'edificio, pratica mai integrata e pertanto archiviata – Prot. n° 7081 del 29/04/2008.

Stato dei luoghi e necessità di intervento –

Gli immobili non sono utilizzati da circa 30 anni e in precedenza erano adibiti in parte ad uso residenziale e in parte ad uso commerciale.

Si tratta di più corpi di fabbrica adiacenti, connessi dal punto di vista funzionale, edificati in epoca diversa ma nel tempo mai ristrutturati in modo rilevante. Come indicato nelle “schede edificio del PPCS del 1992”, già in fase di rilievo era stato segnalato uno stato di conservazione cattivo/mediocre sia per le strutture che per il complesso.

Oggi versano in stato di degrado e di abbandono in quanto non sono andate a buon fine le iniziative di ristrutturazione nel tempo proposte e parzialmente intraprese. In particolare, dalla metà degli anni 2000 sono state ragionate diverse soluzioni atte alla riqualificazione con l'intento di recuperare l'intera consistenza con finalità commerciale ma purtroppo non sono mai risultate sostenibili.

L'intera struttura necessita di un intervento di ristrutturazione pesante e la presenza a confine di immobili recentemente riqualificati, non fa altro che accentuare la necessità di intervento per ragioni di decoro ma soprattutto di sicurezza, visto che lo stato di abbandono può causare possibili conseguenze per l'edificio stesso e per gli immobili adiacenti.

Lo scrivente, nonostante per molti anni abbia cercato la giusta congettura per intervenire con l'intento di mantenerne la destinazione d'uso, oggi non è più interessato a promuovere personalmente alcuna iniziativa di ristrutturazione. Consapevole tuttavia

della necessità di intervento, ha deciso di prendere in considerazione una delle richieste di acquisto ricevute con la finalità del recupero ad uso abitativo. Quanto sopra in considerazione del fatto che nel tempo, la ristrutturazione dell'immobile sia stata ritenuta interessante solo ed esclusivamente per il fine residenziale, vista l'acclarata carenza di unità abitative libere sul territorio comunale e in particolare in Centro Storico, a fronte di un numero elevato di immobili vetusti da recuperare.

Proposta di intervento –

Ad oggi, vista la consistenza in essere, l'ipotesi di intervento più plausibile su cui si sta ragionando, prevede la ristrutturazione con finalità residenziale per realizzare 8-9 unità abitative da realizzare sui tre livelli.

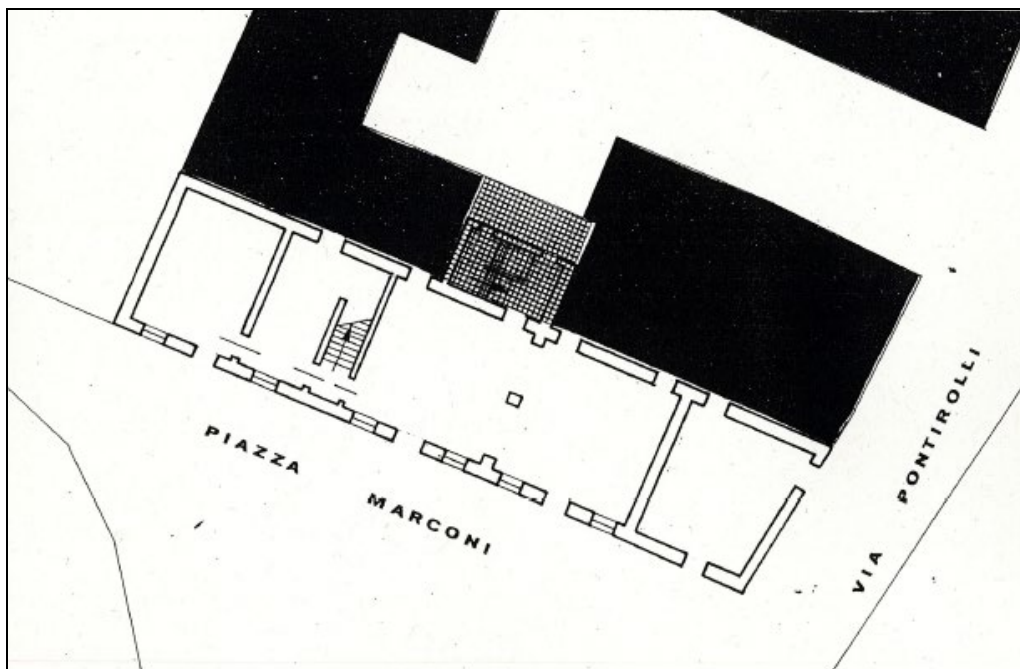
Si opererebbe nel rispetto del contesto e delle caratteristiche storiche generali del Centro Storico, appurata la mancanza di elementi significativi architettonicamente riconosciuti come degni di nota e meritevoli di recupero. Uniformata la facciata principale, riprendendo gli elementi non rimaneggiati che la caratterizzano, si ridefinirebbero i prospetti secondari adottando un unico stile architettonico.

Nell'ottica di poter operare in condizioni di intervento più favorevoli, sia dal punto di vista esecutivo che dal punto di vista del risultato finale, viste norme e prescrizioni del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente, si chiede che possano essere prese in considerazione alcune indicazioni volte a rendere maggiormente sostenibile l'intervento di recupero, quali:

- la possibilità di utilizzare materiali, sistemi e tecnologie al passo con i tempi vista la necessità di conferire al costruito le migliori caratteristiche funzionali all'ottenimento di ottime performance in ambito strutturale, energetico e di comfort;

- per l'edificio individuato nel PPCS come n° 39 e 40:

- possibilità di modificare la previsione di demolizione del vano scala lato cortile interno, in quanto elemento storico originario (riportato nella planimetria 1939), erroneamente indicato in demolizione senza ricostruzione (grado di protezione 9);



Estratto Scheda PPCS Unità 40

- possibilità di aumento dell'altezza della copertura (gronda e colmo) per adeguarla a quella dell'edificio adiacente sul lato Est;



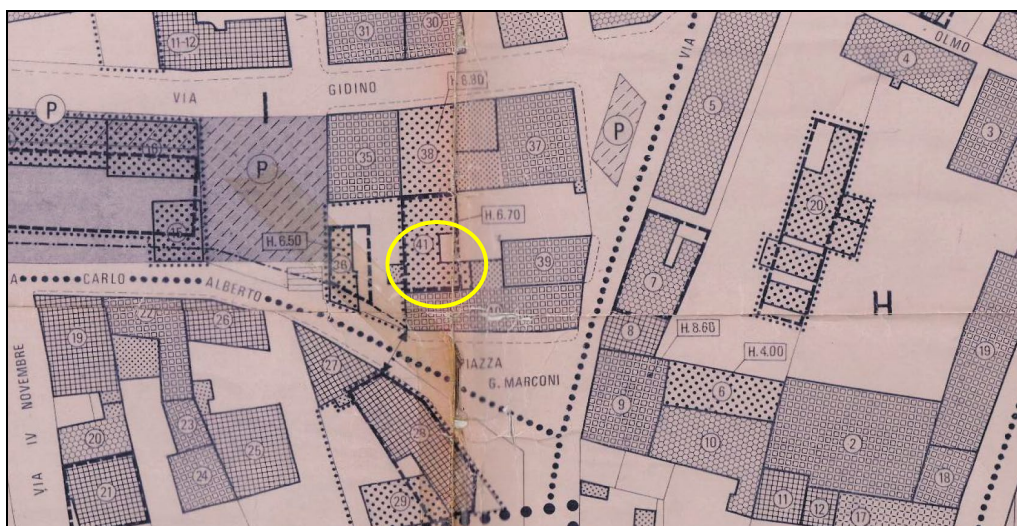
Evidenza della differenza di altezza in gronda

- possibilità di spostare i solai di piano nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, vista la necessità di riderli in termini di struttura e di strati di completamento;

- possibilità di rivedere in termini di numero e di dimensioni le aperture di facciata nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- possibilità di realizzare aperture sulla copertura per migliorare l'apporto di luce e aria dei locali presenti al piano sottotetto;
- possibilità di posare impianti fotovoltaici in copertura senza vincoli di superficie per ottemperare alle norme vigenti in tema di FER;
- possibilità di creare in copertura e in facciata gli alloggiamenti per le macchine esterne degli impianti di climatizzazione invernale/estiva;

- per l'edificio individuato nel PPCS come n° 41:

- siano mantenute le indicazioni della scheda progetto che definiscono un intervento di demolizione e ricostruzione con cambio di sagoma sia in pianta che in altezza con allineamento all'edificio di altra proprietà recentemente ristrutturato (lato Nord), nel rispetto della nuova sagoma limite con altezza di gronda imposta ($H=6.70m$).



Unità 41 - Limite di sagoma e altezza prevista

Oltre a quanto sopra, valutando l'ipotesi del recupero totale ai fini abitativi, vista l'esigua superficie scoperta extra-sedime, si auspica la possibilità di monetizzare per intero la superficie da destinare a parcheggio.

Inoltre, sempre in relazione a tale aspetto e quindi con lo scopo di realizzare area a parcheggio, si fa presente che s'intende chiedere all'amministrazione la possibilità di acquisire l'area antistante l'edificio principale, non identificata catastalmente, per il quale il sottoscritto ha continuato a pagare una tassa comunale a titolo di plateatico.



Area oggetto di imposta di plateatico

Conclusioni –

Certo che il nuovo piano e le relative norme correlate possano dare impulso alla riqualificazione del Centro Storico andando nella direzione del rinnovamento consapevole in luogo dell'espansione urbana, nel rispetto dei dettati normativi più recenti in termini di riqualificazione, si auspica che le indicazioni sopra proposte possano trovare accoglimento o che quanto meno possano essere materia di confronto.

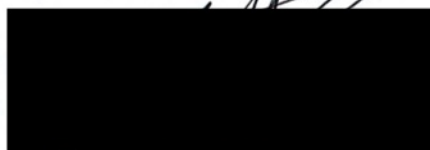
Allegati:

- CI Valbusa Stefano;
- CI Falca Marin;
- Planimetrie catastali;
- Schede Unità PPCS.

Distinti saluti.

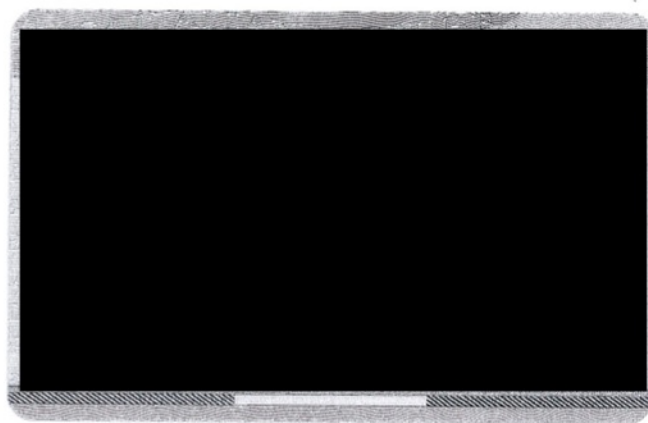
Sommacampagna lì, 16/09/2026

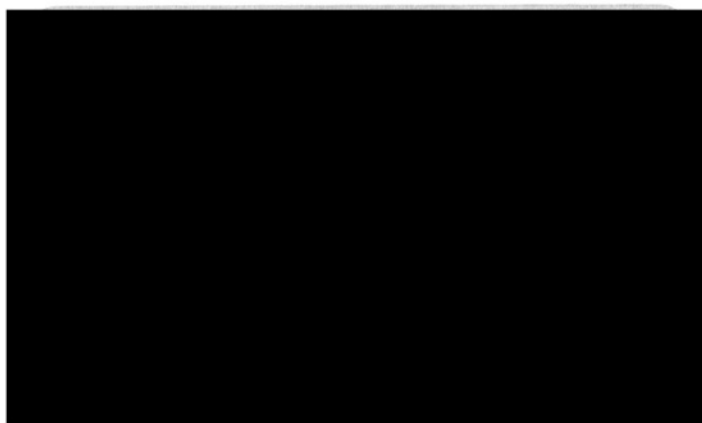
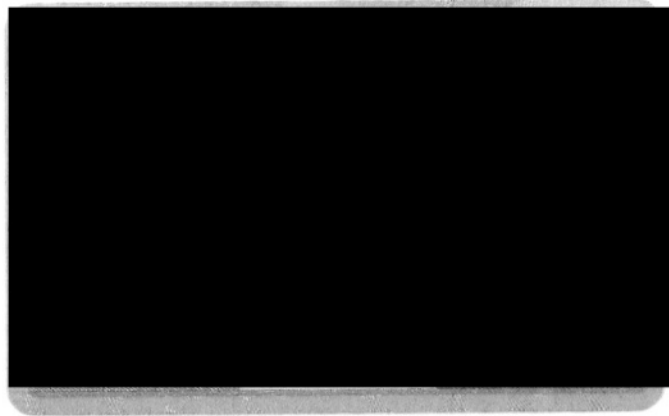
VALBUSA Stefano



FALCA Marin









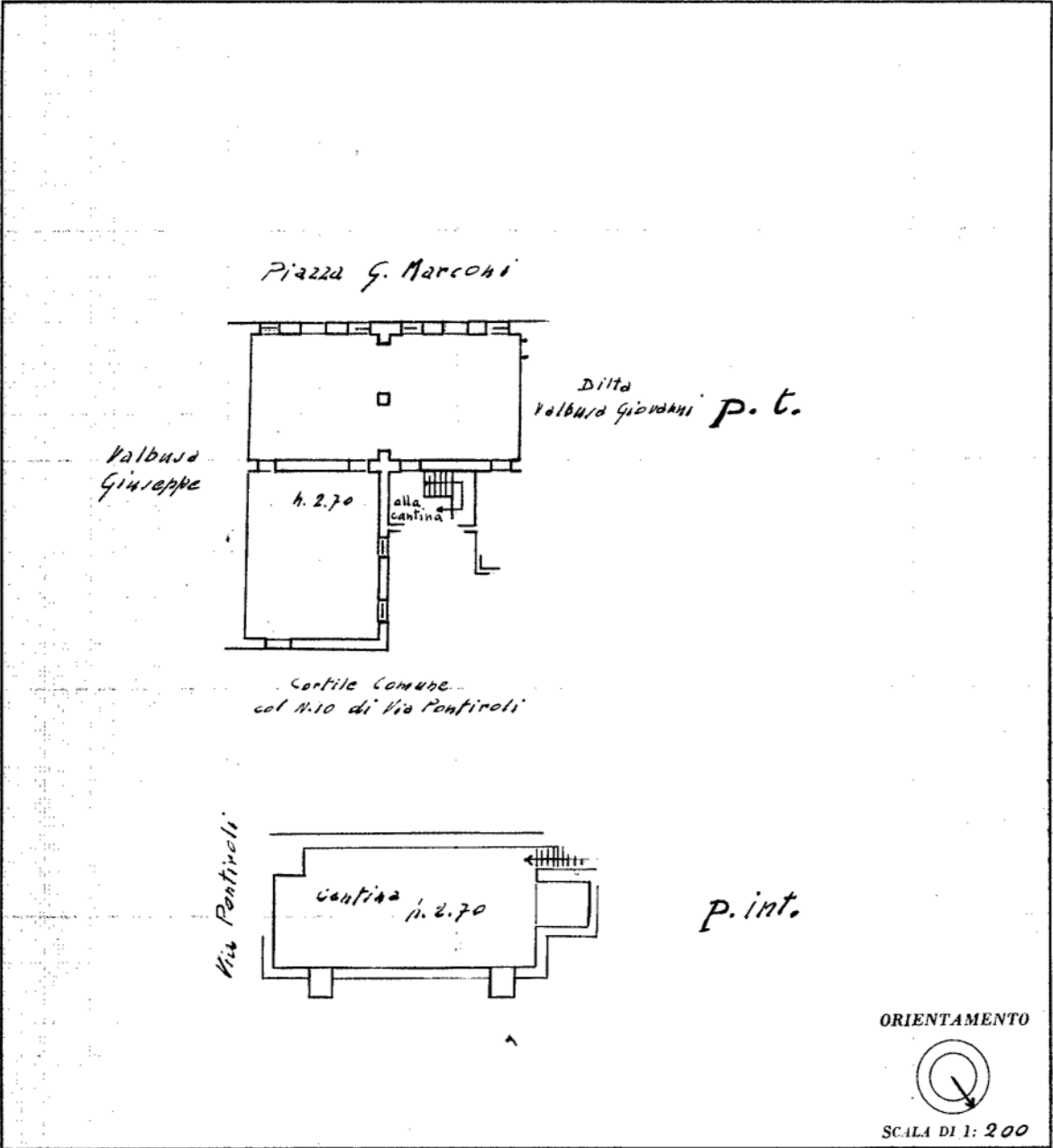
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di *San Giovanni Lupatoto*
Ditta *Valbusa Giovanni fu Luigi*
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio (*)
(*) Tecnico Erariale n. del Comune *T.E.*

Via *G. Marconi*

di *Verona*



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N°	

Compilata da: *Geom. G. Carolei*
(Stipulo, nome e cognome del tecnico)
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di *Verona*
DATA *19.7.1951*
Firma: *Geom. G. Carolei*

Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N°

Comune Sommacampagna Ditta Valbuja Giovanni
Via Piazza G. Marconi Luigi
Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di Sommacampagna

Talloncino di riscontro

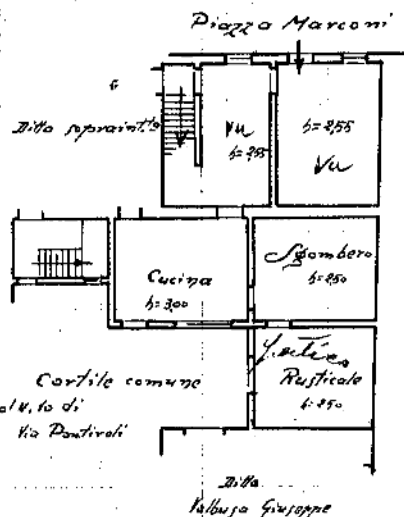
DELLA

SCHEDA NUMERO

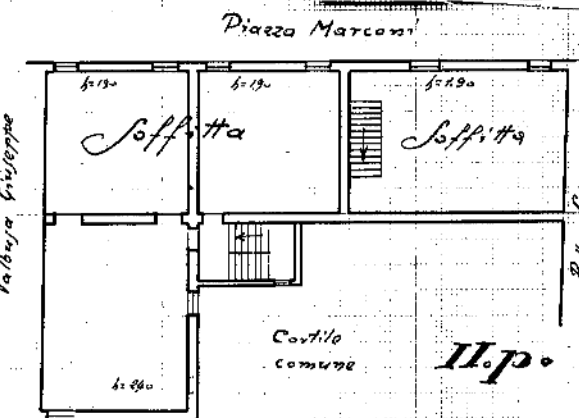
3188187

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulle planimetrie (riproducendo la suddetta immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

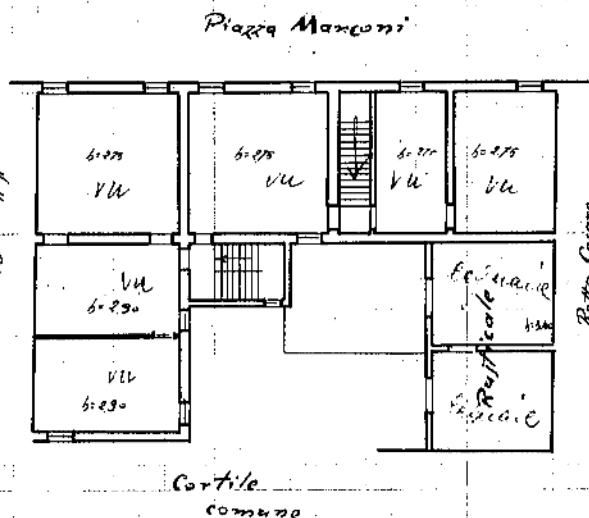
ACCETTABILE



p.t.



Il.p.



Ip.

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Geom. Antonio Adamo
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Verona

Data 30 Ott. 39 Firma G. Adamo

Ultima planimetria in atti

PROGETTISTA : Quagini arch. Giorgio via Tomaso da Vico n°21 37123 Verona

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO



ISOLATO I UNITA' N° 39

via Pontirolli civico

DATI CATASTALI :

sezione A foglio VIII mappale 143-145

5

GRADO DI PROTEZIONE

INDAGINE STORICA

1 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- | | |
|------------------------|-------------------------------------|
| 1.1 - secolo XIX | ☒ |
| 1.2 - dal 1845 al 1903 | ☐ |
| 1.3 - dal 1903 al 1931 | ☐ |
| 1.4 - dal 1931 al 1959 | ☐ |
| 1.5 - dal 1959 al 1978 | ☐ |
| 1.6 - dopo il 1978 | ☐ |

2 - INDIVIDUAZIONE AL CATASTO

- | | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| 2.1 - del 1845 Austroungarico | ☒ |
| 2.2 - del 1853 | ☒ |
| 2.3 - del 1931 | ☒ |
| 2.4 - del 1978 | ☒ |

INDAGINE TIPOLOGICA

3 - TIPOLOGIA EDILIZIA

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 3.1 - Villa | ☐ |
| 3.2 - Palazzetto | ☐ |
| 3.3 - Edificio a corte | ☐ |
| 3.4 - Edificio a torre | ☐ |
| 3.5 - Taberna e aggregazioni | ☐ |
| 3.6 - Edificio a schiera e aggregazioni | ☒ |
| 3.7 - Edificio in linea | ☐ |
| 3.8 - Edificio isolato | ☐ |
| 3.9 - Edificio a blocco | ☐ |
| 3.10 - Edilizia specialistica antipolare | ☐ |
| 3.11 - Edilizia specialistica polare | ☐ |

APPARTENENTE:

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 3.12 - Corte o aggregazione di corti | ☐ |
| 3.13 - Aggregazione di unità seriali | ☐ |
| 3.14 - Aggregazione di edifici specialistici | ☐ |
| 3.15 - Corina omogenea di unità | ☒ |

INDAGINE ARCHITETTONICA

4 - VINCOLI

- 4.1 - Monumentale ex L. 1089/39 ☐
4.2 - Ambientale ex L. 1497/39 ☐
4.3 - Culturale ex art. 28 L.R. 61/85 ☐
4.4 - Rurale ex art. 10 L.R. 24/85 ☐
4.5 - Centro storico L.R. 80/80 ☒
4.6 - Parchi e riserve naturali L.R. 72/80 ☐
4.7 - Strumento Urbanistico Generale ☒
4.8 - Nessuno ☐

5 - PRESENZA DI DECORAZIONI E
PARTICOLARI ARCHITETTONICI

- 5.1 - Elementi pittorici ☐
5.2 - Elementi scultorei ☐
5.3 - Cornici delle aperture ☒
5.4 - Gronde e marcapiani ☒
5.5 - Elementi isolati ☐
5.6 - Nessuna ☐

6 - CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA

- 6.1 - Globale dell'edificio ☐
6.2 - Globale degli esterni ☐
6.3 - Globale degli interni ☐
6.4 - Elementi isolati ☒
6.5 - Nessuna ☐

INDAGINE EDILIZIA

9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

- 9.1 - 1903 \ 31
9.2 - _____

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

10.1 - STRUTTURE VERTICALI

- 10.1.1 - Legno ☐ 10.1.2 - Cotto ☒
10.1.3 - Sasso ☒ 10.1.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☐ ☒

10.2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

- 10.2.1 - Ferro ☐ 10.2.2 - Lat. cem. ☐
10.2.3 - C.A. ☐ 10.2.4 - Legno ☒

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☐ ☒

10.3 - MANTO DI COPERTURA

- 10.3.1 - Laterizio ☒ 10.3.2 - Lamiera ☐
10.3.3 - Cemento ☐ 10.3.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☐ ☒

11 - STATO DI CONSERVAZIONE

11.1 - DELLE STRUTTURE , 11.2 - COMPLESSIVO

- 11.1.1 - Buono ☐ 11.2.1 - Buono ☐
11.1.2 - Mediocre ☐ 11.2.2 - Mediocre ☐
11.1.3 - Cattivo ☒ 11.2.3 - Cattivo ☒

INDAGINE AMBIENTALE

7 - VALORE AMBIENTALE

- 7.1 - Elemento emergente ☐
7.2 - Elemento ripetitivo originale ☐
7.3 - Elemento ripetitivo manomesso ☒
7.4 - Elemento privo di valore ambientale ☐
7.5 - Elemento deturpante ☐

8 - CONTESTO AMBIENTALE

- 8.1 - Parco ☐
8.2 - Giardino ☐
8.3 - Orto ☐
8.4 - Scoperto ☒
8.5 - Broio ☐

INDAGINE URBANISTICA E SOCIO-ECONOMICA

12 - DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

- PT PI AP DP NO ⁽¹⁾
12.1 - Residenza urbana ☒ ☒ ☒ ☐ ☒
12.2 - Residenza rurale ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.3 - Rustico ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.4 - Stalla ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.5 - Artigianato produt. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.6 - Artigianato di serv. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.7 - Industria ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.8 - Punti vendita ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.9 - Ristorante ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.10 - Pizzeria ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.11 - Bar ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.12 - Uffici pubblici ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.13 - Uffici privati ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.14 - Studi professionali ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.15 - Enti-Associazioni ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.16 - Magazzini ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.17 - Depositi ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.18 - Garages ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.19 - Altro uso _____ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

⁽¹⁾ - PT = Piano terra; PI = Piano Primo; AP = Altri Piani

DP = Destinazione principale; NO = Non occupato.

13 - TITOLO DI GODIMENTO

- 13.1 - Proprietà _____ N. ☒
13.2 - Affitto _____ N. ☐
13.3 - Altro _____ N. ☐

14 - PROPRIETÀ

- 14.1 - Privata personale ☒
14.2 - Privata condominio ☐
14.3 - Società Immobiliare ☐
14.4 - Società Assicurazioni ☐
14.5 - Ente Pubblico ☐
14.6 - Ente Religioso ☐
14.7 - Altra ☐

15 - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI

- 15.1 - Bagno nell'abitazione ☒
15.2 - W.C. fuori dall'abitazione ☐
15.2.1 - Uso singolo ☐
15.2.2 - Uso comune ☐
15.3 - Sprovvisto ☐

16 - INDICI STEREOMETRICI

- 16.1 - SUPERFICIE COPERTA ☒ ☒ ☐ ☐ ☐
16.2 - NUMERO MASSIMO DEI PIANI ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.3 - ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ☒ ☒ ☐ ☐ ☐
16.4 - VOLUME ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.5 - NUMERO DEGLI ALLOGGI ☒ ☒ ☒ ☒ ☒
16.6 - NUMERO DEI VANI RESIDENZA ☒ ☒ ☒ ☒ ☒
16.7 - NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI ☒ ☒ ☒ ☒ ☒
16.8 - NUMERO DEI RESIDENTI ☒ ☒ ☒ ☒ ☒

17 - BREVE DESCRIZIONE TIPOLOGICA AMBIENTALE

Il manufatto prospetta su via Ponticelli, costituendo con gli edifici adiacenti una cortina omogenea di unità.

Analizzando lo stato attuale, l'unità può essere tipologicamente classificata come edificio a schiera.

Dall'analisi dei catasti storici, l'impianto planimetrico attuale è riconoscibile sin dal catasto Austriaco del 1845, senza sostanziali trasformazioni.

L'epoca di costruzione dell'edificio si può stimare al secolo XIX; interventi recenti di rilevante entità hanno interessato il costruito.

Architettonicamente l'unità presenta particolari significativi.

In rapporto al contesto ambientale, il manufatto risulta un elemento manomesso quantunque ancora significativo del tessuto urbano.

Il confronto tra il costruito e le forme localmente più significative del tipo, ci permette di rilevare una buona corrispondenza.

Lo stato di conservazione dell'edificio, valutando complessivamente le strutture e le finiture, si può stimare cattivo.



18 - INTERVENTI AMMESSI

19 - DESTINAZIONE D'USO

	Piano terra	Piano primo	Altri piani
Ammissa	_____	_____	_____

20 - RIFERIMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PRECEDENTE : ISOLATO I UNITA' N° 29

PROGETTISTA _____

COLLABORATORI _____



Data: 31 DIC 1982

I 39



PIAZZA

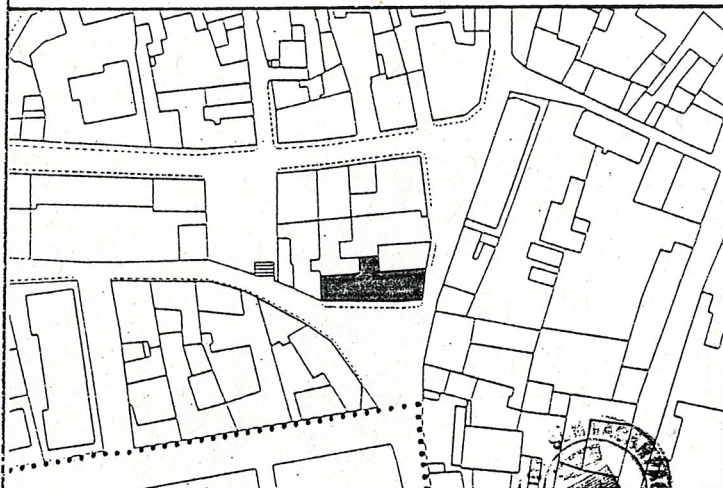
MARCONI

VIA PONTIROLI

PROGETTISTA : Quagini arch. Giorgio via Tomaso da Vico n°21 37123 Verona

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO



ISOLATO I UNITA' N° 40

via Marconi civico 16/18

DATI CATASTALI :

sezione A foglio VIII mappale 143-145

5

GRADO DI PROTEZIONE

INDAGINE STORICA

1 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- 1.1 - secolo XVIII ☒
- 1.2 - dal 1845 al 1903 ☐
- 1.3 - dal 1903 al 1931 ☐
- 1.4 - dal 1931 al 1959 ☐
- 1.5 - dal 1959 al 1978 ☐
- 1.6 - dopo il 1978 ☐

2 - INDIVIDUAZIONE AL CATASTO

- 2.1 - del 1845 Austroungarico ☒
- 2.2 - del 1853 ☒
- 2.3 - del 1931 ☒
- 2.4 - del 1978 ☒

INDAGINE TIPOLOGICA

3 - TIPOLOGIA EDILIZIA

- 3.1 - Villa ☐
- 3.2 - Palazzetto ☐
- 3.3 - Edificio a corte ☐
- 3.4 - Edificio a torre ☐
- 3.5 - Taberna e aggregazioni ☐
- 3.6 - Edificio a schiera e aggregazioni ☒
- 3.7 - Edificio in linea ☐
- 3.8 - Edificio isolato ☐
- 3.9 - Edificio a blocco ☐
- 3.10 - Edilizia specialistica antipolare ☐
- 3.11 - Edilizia specialistica polare ☐

APPARTENENTE:

- 3.12 - Corte o aggregazione di corti ☐
- 3.13 - Aggregazione di unità seriali ☐
- 3.14 - Aggregazione di edifici specialistici ☐
- 3.15 - Corina omogenea di unità ☒

INDAGINE ARCHITETTONICA

4 - VINCOLI

- 4.1 - Monumentale ex L. 1089/39 ☐
4.2 - Ambientale ex L. 1497/39 ☐
4.3 - Culturale ex art. 28 L.R. 61/85 ☐
4.4 - Rurale ex art. 10 L.R. 24/85 ☐
4.5 - Centro storico L.R. 80/80 ☒
4.6 - Parchi e riserve naturali L.R. 72/80 ☐
4.7 - Strumento Urbanistico Generale ☒
4.8 - Nessuno ☐

5 - PRESENZA DI DECORAZIONI E
PARTICOLARI ARCHITETTONICI

- 5.1 - Elementi pittorici ☐
5.2 - Elementi scultorei ☐
5.3 - Cornici delle aperture ☐
5.4 - Gronde e marcapiani ☐
5.5 - Elementi isolati ☒
5.6 - Nessuna ☐

6 - CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA

- 6.1 - Globale dell'edificio ☐
6.2 - Globale degli esterni ☐
6.3 - Globale degli interni ☐
6.4 - Elementi isolati ☒
6.5 - Nessuna ☐

INDAGINE EDILIZIA

9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

- 9.1 - 1931 \ 78
9.2 - _____

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

10.1 - STRUTTURE VERTICALI

- 10.1.1 - Legno ☐ 10.1.2 - Cotto ☐
10.1.3 - Sasso ☒ 10.1.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☒ ☐

10.2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

- 10.2.1 - Ferro ☐ 10.2.2 - Lat. cem. ☒
10.2.3 - C.A. ☐ 10.2.4 - Legno ☒

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☒ ☐

10.3 - MANTO DI COPERTURA

- 10.3.1 - Laterizio ☒ 10.3.2 - Lamiera ☐
10.3.3 - Cemento ☐ 10.3.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO

☐ ☒ ☐

11 - STATO DI CONSERVAZIONE

11.1 - DELLE STRUTTURE , 11.2 - COMPLESSIVO

- 11.1.1 - Buono ☐ 11.2.1 - Buono ☐
11.1.2 - Mediocre ☒ 11.2.2 - Mediocre ☒
11.1.3 - Cattivo ☐ 11.2.3 - Cattivo ☐

INDAGINE AMBIENTALE

7 - VALORE AMBIENTALE

- 7.1 - Elemento emergente ☐
7.2 - Elemento ripetitivo originale ☐
7.3 - Elemento ripetitivo manomesso ☒
7.4 - Elemento privo di valore ambientale ☐
7.5 - Elemento deturpante ☐

8 - CONTESTO AMBIENTALE

- 8.1 - Parco ☐
8.2 - Giardino ☐
8.3 - Orto ☐
8.4 - Scoperto ☒
8.5 - Eroio ☐

INDAGINE URBANISTICA E SOCIO-ECONOMICA

12 - DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

- PT PI AP DP NO ⁽¹⁾
- 12.1 - Residenza urbana ☒ ☒ ☒ ☐ ☐
12.2 - Residenza rurale ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.3 - Rustico ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.4 - Stalla ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.5 - Artigianato produt. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.6 - Artigianato di serv. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.7 - Industria ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.8 - Punti vendita ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.9 - Ristorante ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.10 - Pizzeria ☒ ☐ ☐ ☐ ☐
12.11 - Bar ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.12 - Uffici pubblici ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.13 - Uffici privati ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.14 - Studi professionali ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.15 - Enti-Associazioni ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.16 - Magazzini ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.17 - Depositi ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.18 - Garages ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.19 - Altro uso _____ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

⁽¹⁾ - PT = Piano terra; PI = Piano Primo; AP = Altri Piani

DP = Destinazione principale; NO = Non occupato.

13 - TITOLO DI GODIMENTO

- 13.1 - Proprietà _____ N. ☒
13.2 - Affitto _____ N. ☐
13.3 - Altro _____ N. ☐

14 - PROPRIETÀ

- 14.1 - Privata personale ☒
14.2 - Privata condominio ☐
14.3 - Società Immobiliare ☐
14.4 - Società Assicurazioni ☐
14.5 - Ente Pubblico ☐
14.6 - Ente Religioso ☐
14.7 - Altra ☐

15 - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI

- 15.1 - Bagno nell'abitazione ☒
15.2 - W.C. fuori dall'abitazione ☐
15.2.1 - Uso singolo ☐
15.2.2 - Uso comune ☐
15.3 - Sprovvisto ☐

16 - INDICI STEREOMETRICI

- 16.1 - SUPERFICIE COPERTA ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.2 - NUMERO MASSIMO DEI PIANI ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.3 - ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.4 - VOLUME ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.5 - NUMERO DEGLI ALLOGGI ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.6 - NUMERO DEI VANI RESIDENZA ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.7 - NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI ☒ ☒ ☒ ☒ ☐
16.8 - NUMERO DEI RESIDENTI ☒ ☒ ☒ ☒ ☐

17 - BREVE DESCRIZIONE TIPOLOGICA AMBIENTALE

Il manufatto prospetta su piazza Marconi, costituisce con gli edifici adiacenti una cortina omogenea di unità.

Analizzando lo stato attuale, l'unità può essere tipologicamente classificata come edificio a schiera.

Dall'analisi dei catasti storici, l'impianto planimetrico attuale è riconoscibile sin dal catasto Austriaco del '845, senza sostanziali trasformazioni.

L'epoca di costruzione dell'edificio si può stimare al secolo XVIII; interventi recenti di rilevante entità hanno interessato il costruito.

Architettonicamente l'unità presenta particolari significativi.

In rapporto al contesto ambientale, il manufatto risulta un elemento costitutivo significativo del tessuto urbano.

Il confronto tra il costruito e le forme localmente più significative del tipo, ci permette di rilevare una buona corrispondenza.

Lo stato di conservazione dell'edificio, valutando complessivamente le strutture e le finiture, si può stimare mediocre.



18 - INTERVENTI AMMESSI

19 - DESTINAZIONE D'USO

	Piano terra	Piano primo	Altri piani
Ammissa	_____	_____	_____

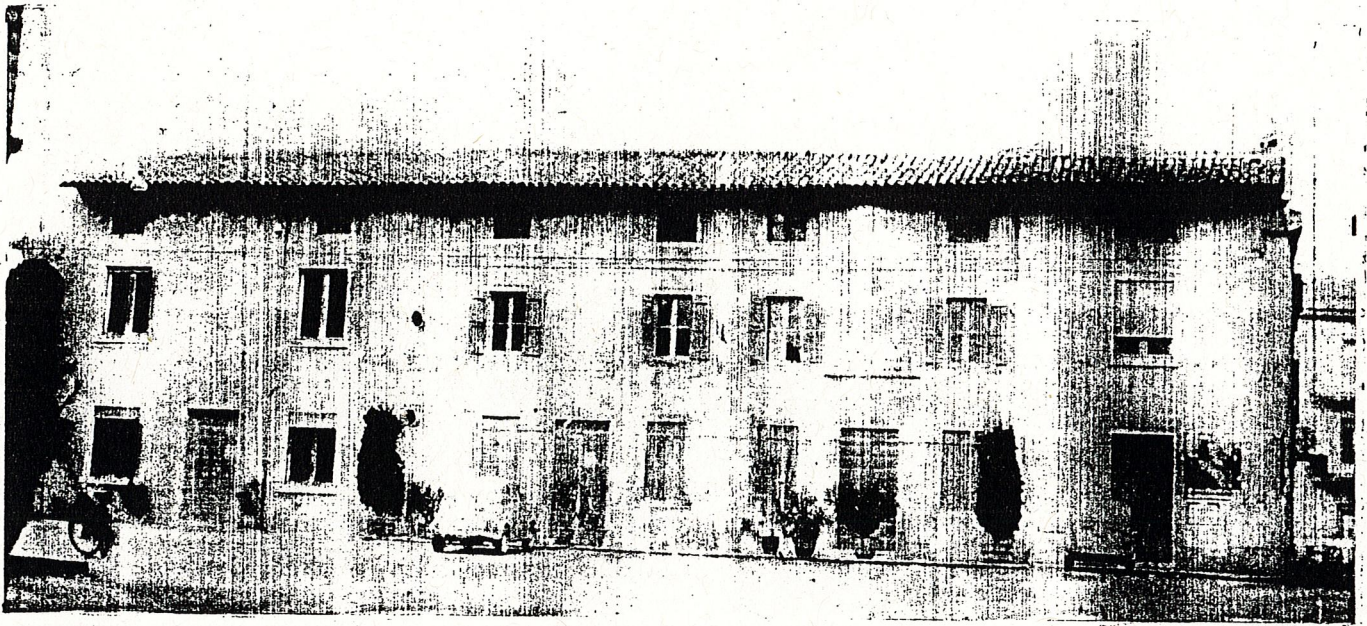
20 - RIFERIMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PRECEDENTE : ISOLATO I UNITA' N° 30

PROGETTISTA _____

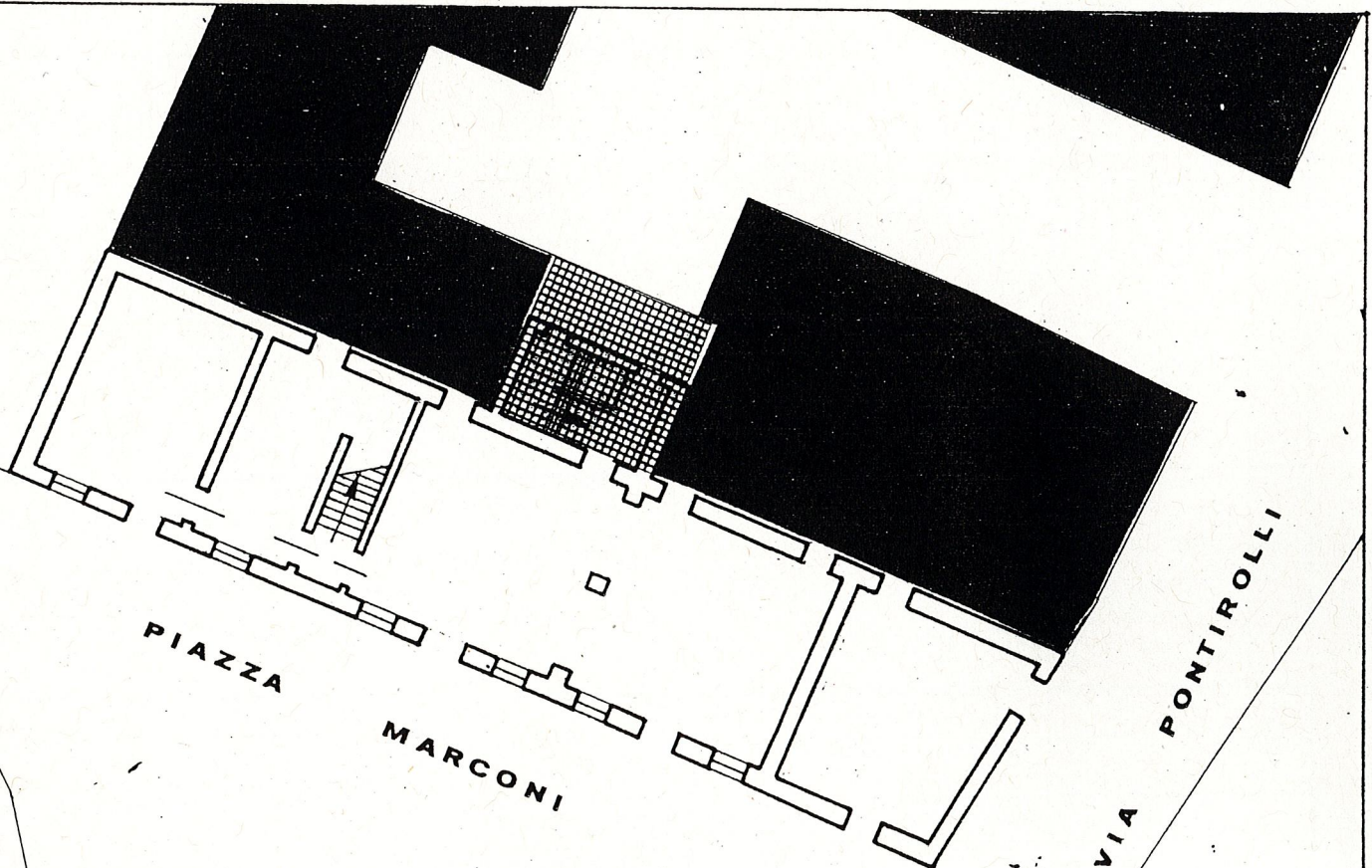
COLLABORATORI _____

Data: 31 DIC. 1992

I 40



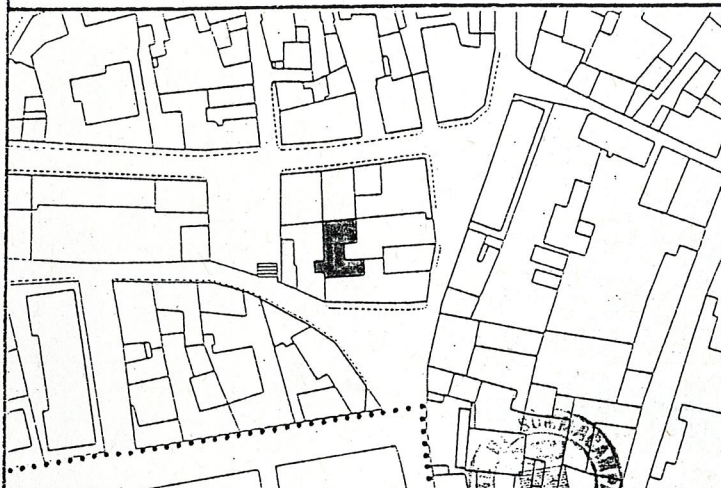
2



PROGETTISTA : Quagini arch. Giorgio via Tomaso da Vico n°21 37123 Verona

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO DEL CAPOLUOGO



ISOLATO I UNITA' N° 41

via Pontirolli civico

DATI CATASTALI :

sezione A foglio VIII mappale 143-147

8

GRADO DI PROTEZIONE

INDAGINE STORICA

1 - EPOCA DI COSTRUZIONE

- 1.1 - secolo ☐
- 1.2 - dal 1845 al 1903 ☐
- 1.3 - dal 1903 al 1931 ☐
- 1.4 - dal 1931 al 1959 ☒
- 1.5 - dal 1959 al 1978 ☐
- 1.6 - dopo il 1978 ☐

2 - INDIVIDUAZIONE AL CATASTO

- 2.1 - del 1845 Austroungarico ☐
- 2.2 - del 1853 ☐
- 2.3 - del 1931 ☐
- 2.4 - del 1978 ☒

INDAGINE TIPOLOGICA

3 - TIPOLOGIA EDILIZIA

- 3.1 - Villa ☐
- 3.2 - Palazzetto ☐
- 3.3 - Edificio a corte ☐
- 3.4 - Edificio a torre ☐
- 3.5 - Taberna e aggregazioni ☐
- 3.6 - Edificio a schiera e aggregazioni ☐
- 3.7 - Edificio in linea ☐
- 3.8 - Edificio isolato ☐
- 3.9 - Edificio a blocco ☐
- 3.10 - Edilizia specialistica antipolare ☒
- 3.11 - Edilizia specialistica polare ☐

APPARTENENTE:

- 3.12 - Corte o aggregazione di corti ☐
- 3.13 - Aggregazione di unità seriali ☐
- 3.14 - Aggregazione di edifici specialistici ☐
- 3.15 - Cortina omogenea di unità ☐

INDAGINE ARCHITETTONICA

4 - VINCOLI

- 4.1 - Monumentale ex L. 1089/39 ☐
4.2 - Ambientale ex L. 1497/39 ☐
4.3 - Culturale ex art. 28 L.R. 61/85 ☐
4.4 - Rurale ex art. 10 L.R. 24/85 ☐
4.5 - Centro storico L.R. 80/80 ☒
4.6 - Parchi e riserve naturali L.R. 72/80 ☐
4.7 - Strumento Urbanistico Generale ☒
4.8 - Nessuno ☐

5 - PRESENZA DI DECORAZIONI E
PARTICOLARI ARCHITETTONICI

- 5.1 - Elementi pittorici ☐
5.2 - Elementi scultorei ☐
5.3 - Cornici delle aperture ☐
5.4 - Gronde e marcapiani ☐
5.5 - Elementi isolati ☐
5.6 - Nessuna ☒

6 - CARATTERIZZAZIONE ARCHITETTONICA

- 6.1 - Globale dell'edificio ☐
6.2 - Globale degli esterni ☐
6.3 - Globale degli interni ☐
6.4 - Elementi isolati ☐
6.5 - Nessuna ☒

INDAGINE EDILIZIA

9 - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

- 9.1 - _____
9.2 - _____

10 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

10.1 - STRUTTURE VERTICALI

- 10.1.1 - Legno ☐ 10.1.2 - Cotto ☒
10.1.3 - Sasso ☒ 10.1.4 - Altro ☒

BUONO MEDIOCRE CATTIVO
☐ ☐ ☒

10.2 - STRUTTURE ORIZZONTALI

- 10.2.1 - Ferro ☐ 10.2.2 - Lat. cem. ☒
10.2.3 - C.A. ☐ 10.2.4 - Legno ☒

BUONO MEDIOCRE CATTIVO
☐ ☐ ☐

10.3 - MANTO DI COPERTURA

- 10.3.1 - Laterizio ☒ 10.3.2 - Lamiera ☐
10.3.3 - Cemento ☐ 10.3.4 - Altro ☐

BUONO MEDIOCRE CATTIVO
☐ ☐ ☐

11 - STATO DI CONSERVAZIONE

11.1 - DELLE STRUTTURE , 11.2 - COMPLESSIVO

- 11.1.1 - Buono ☐ 11.2.1 - Buono ☐
11.1.2 - Mediocre ☐ 11.2.2 - Mediocre ☐
11.1.3 - Cattivo ☐ 11.2.3 - Cattivo ☐

INDAGINE AMBIENTALE

7 - VALORE AMBIENTALE

- 7.1 - Elemento emergente ☐
7.2 - Elemento ripetitivo originale ☐
7.3 - Elemento ripetitivo manomesso ☐
7.4 - Elemento privo di valore ambientale ☐
7.5 - Elemento deturpante ☒

8 - CONTESTO AMBIENTALE

- 8.1 - Parco ☐
8.2 - Giardino ☐
8.3 - Orto ☐
8.4 - Scoperto ☒
8.5 - Brolo ☐

INDAGINE URBANISTICA E SOCIO-ECONOMICA

12 - DESTINAZIONE D'USO ATTUALE

- PT PI AP DP NO ⁽¹⁾
- 12.1 - Residenza urbana ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.2 - Residenza rurale ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.3 - Rustico ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.4 - Stalla ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.5 - Artigianato produt. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.6 - Artigianato di serv. ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.7 - Industria ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.8 - Punti vendita ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.9 - Ristorante ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.10 - Pizzeria ☒ ☐ ☐ ☐ ☐
12.11 - Bar ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.12 - Uffici pubblici ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.13 - Uffici privati ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.14 - Studi professionali ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.15 - Enti-Associazioni ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.16 - Magazzini ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
12.17 - Depositi ☐ ☒ ☐ ☐ ☐
12.18 - Garages ☒ ☐ ☐ ☐ ☐
12.19 - Altro uso _____ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

⁽¹⁾ - PT = Piano terra; PI = Piano Primo; AP = Altri Piani

DP = Destinazione principale; NO = Non occupato.

13 - TITOLO DI GODIMENTO

- 13.1 - Proprietà _____ N. ☒
13.2 - Affitto _____ N. ☐
13.3 - Altro _____ N. ☐

14 - PROPRIETÀ

- 14.1 - Privata personale ☒
14.2 - Privata condominio ☐
14.3 - Società Immobiliare ☐
14.4 - Società Assicurazioni ☐
14.5 - Ente Pubblico ☐
14.6 - Ente Religioso ☐
14.7 - Altra ☐

15 - DOTAZIONE DI SERVIZI IGIENICI

- 15.1 - Bagno nell'abitazione ☐
15.2 - W.C. fuori dall'abitazione ☐
15.2.1 - Uso singolo ☐
15.2.2 - Uso comune ☐
15.3 - Sprovvisto ☐

16 - INDICI STEREOMETRICI

- 16.1 - SUPERFICIE COPERTA ☒ ☒ ☒ ☒
16.2 - NUMERO MASSIMO DEI PIANI ☒ ☒ ☒ ☒
16.3 - ALTEZZA MASSIMA IN GRONDA ☒ ☒ ☒ ☒
16.4 - VOLUME ☒ ☒ ☒ ☒
16.5 - NUMERO DEGLI ALLOGGI ☒ ☒ ☒ ☒
16.6 - NUMERO DEI VANI RESIDENZA ☒ ☒ ☒ ☒
16.7 - NUMERO FAMIGLIE RESIDENTI ☒ ☒ ☒ ☒
16.8 - NUMERO DEI RESIDENTI ☒ ☒ ☒ ☒

17 - BREVE DESCRIZIONE TIPOLOGICA AMBIENTALE

Il manufatto è disposto in uno spazio libero sul retro dell'unità n. 40.

Analizzando lo stato attuale, l'unità può essere tipologicamente classificata come edificio specialistico antipolure.

Dall'analisi dei catasti storici, l'impianto planimetrico attuale non trova alcun riscontro perché trattasi di una unità costruita dopo il 1931.

L'epoca di costruzione dell'edificio si può stimare dal 1931 al 1955.

Architettonicamente l'unità non presenta particolari meritevoli di menzione.

In rapporto al contesto ambientale, il manufatto risulta di scarso significato compositivo.

L'unità andrebbe quindi formalmente ristudiata relazionandola al particolare contesto.

Il confronto tra il costruito e le forme localmente più significative del tipo, ci permette di rilevare una scarsa corrispondenza.

Lo stato di conservazione dell'edificio, valutando complessivamente le strutture e le finiture, si può stimare cattivo.



18 - INTERVENTI AMMESSI

- nuova edificazione entro la sagoma limite
- altezza massima in gronda pari a ml. 6,70
- coperture con tetto a falde inclinate

19 - DESTINAZIONE D'USO

	Piano terra	Piano primo	Altri piani
Ammissa	_____	_____	_____

20 - RIFERIMENTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO PRECEDENTE : ISOLATO I UNITA' N° 30a

PROGETTISTA _____

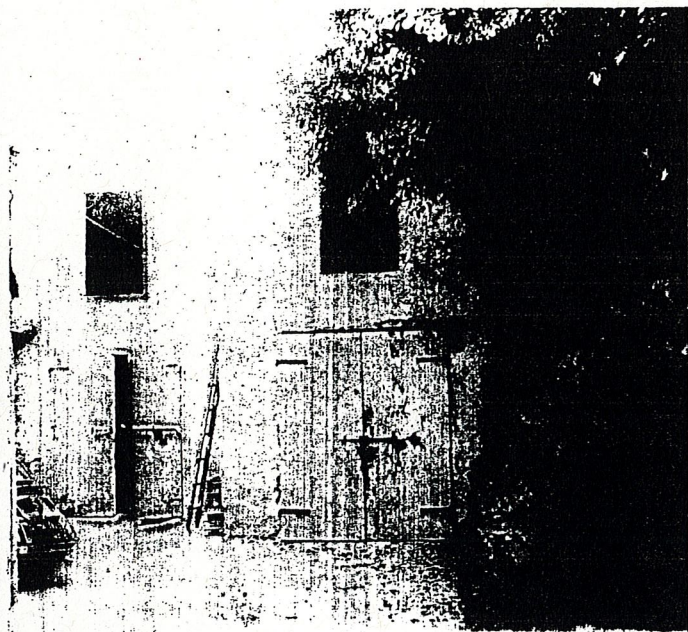
COLLABORATORI _____

Data:

31 DIC. 1992



I 41



a

