



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Deliberazione n. 67 del 19/06/2021

OGGETTO: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE DEMOLIZIONE DI OPERE INTERNE DI UN EDIFICIO A SOAVE IN AMBITO "CENTRO STORICO - NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE". APPROVAZIONE FASE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 6.3 DELLE NORME DI PGT (PR_01)

L'anno **duemilaventuno** addì **diciannove** del mese di **giugno** alle ore **08:30** nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti la Giunta Comunale in modalità telematica.

All'appello risultano:

SALVARANI MASSIMO	Sindaco	Presente
GHIZZI PIER CLAUDIO	Vice Sindaco	Presente
MASSARA ROSARIO ALBERTO	Assessore	Presente
CIRIBANTI VANESSA	Assessore	Presente
DELLA CASA BARBARA	Assessore	Presente
BOLLANI DAVIDE	Assessore	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza il **Segretario Generale MELI BIANCA** che provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il sig. **SALVARANI MASSIMO** nella sua qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la seguente proposta di deliberazione:

Premesso che dal 31/08/2011 il Comune di Porto Mantovano è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n°3 del 31/01/2011, approvato definitivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n°56 del 18/07/2011 ed efficace dal 31/08/2011 quale data di pubblicazione dell'avviso di deposito sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (B.U.R.L.) avvenuta sul bollettino n°35 - Serie Avvisi e Concorsi del 31/08/2011;

Preso atto che tra gli obiettivi del Documento di Piano vi è il recupero, la conservazione e la valorizzazione degli immobili sotto il profilo ambientale ed architettonico;

Visto il progetto di ristrutturazione edilizia presentato in data 25/02/2021 prot. 4712 e successivamente integrato in data 24/5/2021 prot. 11871 dalla Sig.ra Tebaldi Tiziana e composto dalla seguente documentazione:

- Relazione tecnica
- Relazione del degrado
- Relazione paesistica
- Relazione Storica
- Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Parco del Mincio in data 30/11/2020 n°71/20
- Tav. 1 Documentazione fotografica
- Tav. 1A – Analisi del degrado (piante e foto)
- Tav. 1B – Analisi del degrado (prospetti e foto)
- Tav. 2A – Stato di Progetto (con recepimento delle prescrizioni Aut. Paes. 71/20)

a firma dell' arch. Giovanni Gardini di Bagnolo S. Vito (MN);

Dato atto che l'edificio oggetto d'intervento, ubicato nella frazione di Soave in P.le Roma 58-59 e censito catastalmente al Fg.15 mapp.80 sub.304-305-306 è individuato nel vigente P.G.T. come "Ambito Centro storico" e "Nucleo di Vecchia Formazione";

Tenuto conto che l'intervento ricade, per tipologia, tra quelli classificati dalla normativa statale come intervento di ristrutturazione edilizia e che tale tipologia d'intervento ricade tra quelle consentite all'interno degli ambiti urbanistici in cui è inserito l'edificio;

Rilevato, dalla lettura delle Norme per la Gestione di Piano del P.G.T. (PR_01):

- Che "Il PR individua gli immobili da tutelare nel rispetto della normativa statale e regionale con particolare riferimento al patrimonio storico-culturale e alle aree protette. Altresì individua puntualmente il patrimonio storico-culturale e gli ambiti naturalisti, testimoniali, anche se non tutelati da vincolo specifico" (art. 3.2 co. 8 del PR_01)
- Che "Fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo, gli interventi edilizi sono subordinati alle seguenti fasi preliminari da sottoporre all'approvazione della Giunta Comunale:
 1. Redazione di uno studio di carattere storico, tipologico e morfologico degli edifici a valenza storica presenti nella corte o nel nucleo di vecchia formazione, prestando particolare attenzione all'aspetto compositivo degli apparati esterni.
 2. Redazione, per le corti e per i nuclei di vecchia formazione, del piano delle demolizioni con il quale s'individuano le parti e gli edifici privi d'interesse storico artistico.

L'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale non costituisce atto abilitativo ad alcun intervento, essendo il loro valore propedeutico alla definizione del progetto per la richiesta dell'atto abilitativo (PdR, PdCC) (art. 6.3 del PR_01)

Riportate in sintesi le caratteristiche del fabbricato in oggetto, lo stato di conservazione, e la tipologia di intervento proposto:

Il fabbricato in oggetto è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, tanto che il vigente PGT qualifica l'ambito come centro storico e nucleo di vecchia formazione; esso è realizzato con muratura portante in laterizio e sassi, intonacati, solai di interpiano e copertura in legno.

La porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione versa in precario stato di conservazione, tanto che alcune porzioni dei solai sono puntellate causa evidente pericolo di crollo.

Il fabbricato in oggetto è distribuito su due piani abitativi fuori terra, collocati in aderenza ai fabbricati vicini.

Dal punto di vista costruttivo, delle finiture e della composizione planimetrica degli spazi, il fabbricato in oggetto non presenta nessun elemento di pregio. L'unico elemento di nota consiste nell'identità tipologica e morfologica di inserimento del fabbricato nel tessuto consolidato e per questo motivo riveste un ruolo socio-culturale legato alla memoria storica dei luoghi in cui risulta inserito.

Dal punto di vista dello stato conservativo l'immobile è caratterizzato da numerosi degradi e dissesti, relativi alle diverse componenti materiche che lo compongono.

L'intervento proposto dalla proprietà consiste nella demolizione dei muri portanti interni, e di tutti i solai. L'intervento si rende indispensabile a causa del precario stato conservativo delle strutture portanti; verranno mantenute le due murature perimetrali, cercando di integrarle con soluzioni strutturali idonee al rispetto della normativa antisismica vigente.

Le nuove murature portanti saranno in laterizio forato intonacato, mentre si prevede di realizzare internamente la coibentazione termica e successiva controparete interna in cartongesso. I solai di interpiano e di copertura saranno in latero-cemento; il manto di copertura sarà in coppi di laterizio, le lattonerie in alluminio pre-verniciato di colore marrone, i serramenti esterni saranno in legno con vetro camera e scuretti esterni sempre in legno. Esternamente si prevede di realizzare un intonachino colorato nella tinta delle terre, e un basamento sotto al livello del bancale delle finestre, realizzato con intonaco di calce effetto "stracciato" (rinzaffo) color grigio chiaro, al fine di spezzare la monotomia della facciata.

Dato atto che il presente intervento di ristrutturazione edilizia ha già ottenuto l'Autorizzazione Paesaggistica rilasciata dal Parco del Mincio in data 30/11/2020 n°71/20 e che le prescrizioni ivi contenute sono già state recepite, così come concordate con la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio di CR-LO e MN, nell'elaborato di progetto "TAV. 2A" denominato "Tavola recepimento prescrizioni Autorizzazione Paesaggistica n.71/20 del 30.11.2020";

Dato Atto che l'approvazione da parte della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 6.3 del PR_01, costituisce un atto preliminare alla presentazione del titolo abilitativo idoneo per l'intervento di ristrutturazione edilizia in parola;

DELIBERA

- 1. Di condividere, far proprie ed approvare** tutte le premesse e considerazioni sopra esposte;
- 2. Di approvare** la Fase Preliminare Piano delle demolizioni dell'intervento di ristrutturazione edilizia presentata dalla Sig.ra Tebaldi Tiziana e relativa all'intervento di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN EDIFICIO SITO NELLA FRAZIONE DI SOAVE – foglio 15 mapp.80 sub.304-305-306, presentato in data 25/02/2021 prot. 4712 e successiva integrazione del 24/5/2021 prot. 11871 dalla Sig.ra Tebaldi

Tiziana e composto dalla seguente documentazione a firma dell'arch. Giovanni Gardini di Bagnolo S. Vito (MN):

- Relazione tecnica
- Relazione del degrado
- Relazione paesistica
- Relazione Storica
- Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Parco del Mincio in data 30/11/2020 n°71/20
- Tav. 1 Documentazione fotografica
- Tav. 1A – Analisi del degrado (piante e foto)
- Tav. 1B – Analisi del degrado (prospetti e foto)
- Tav. 2A – Stato di Progetto (con recepimento delle prescrizioni Aut. Paes. 71/20)

3. Di approvare altresì la procedibilità agli interventi specifici nel rispetto delle procedure abilitative consentite dalla normativa vigente

Visti i seguenti pareri richiesti ed espressi sulla suindicata proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000 :

1. *Responsabile del servizio interessato;*
2. *Responsabile del servizio finanziario ;*

Con voti unanimi

DELIBERA

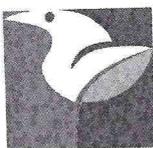
Di approvare la suindicata deliberazione.

Di dichiarare, con separata unanime votazione, immediatamente eseguibile il presente atto, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto

IL Sindaco
SALVARANI MASSIMO
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

IL Segretario Generale
MELI BIANCA
(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21
D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



PARCO del MINCIO

Area Tecnica

Mantova, 30 novembre 2020

Prot.
Cat.12 Cl. 1
Riferimento protocollo di arrivo 2562/20
Paesaggistica n. 71/20

Spett.Soprintendenza Archeologica, Belle
Arti e Paesaggio per le Province di
Cremona, Lodi e Mantova
Piazza G. Paccagnini, 3
46100 Mantova (MN)

Regione Lombardia
Dir. Generale Ambiente,
Energia e Sviluppo Sostenibile
Piazza Città di Lombardia, 1
20124 Milano

Comune di Porto Mantovano
Ufficio Tecnico
comuneportomantovano@legalmail.it

c/o Tebaldi Tiziana
Arch. Giovanni Gardini
giovanni.gardini@archiworldpec.it

OGGETTO: **Trasmissione di Autorizzazione Paesaggistica n. 71/20 ai sensi dell'art. 146 del Decreto Legislativo 22/01/2004, n.42 e s.m.i.**

Richiedente	TEBALDI TIZIANA	
Istanza presentata	In data 27/08/2020	Protocollo d'arrivo n° 2562
Integrazione presentata	In data -	Protocollo n°-
Descrizione intervento	RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE IN PORTO MANTOVANO	
Ubicazione	Comune di PORTO MANTOVANO	Via PIAZZALE ROMA n. 51
Dati catastali	Foglio 15	Mappale 80 Sub. 304-305-306
Progettista	ARCH. GIOVANNI GARDINI	

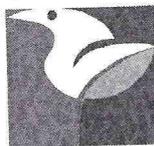
Il sottoscritto, geom. Angelo Reami, Responsabile dell'Area Tecnica, trasmette, unitamente alla presente, "Autorizzazione Paesaggistica" n. 71/2020.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Angelo Reami



MANTOVA 46100 - piazza Porta Giulia n.10/a - tel. 0376/391550 - fax 0376/362657
e-mail: info@parcoedelmincio.it sito: www.parcodelmincio.it



PARCO del MINCIO

Area Tecnica

Mantova, 30 novembre 2020

Cat.12 Cl. 1

Riferimento protocollo di arrivo 2562/20

Paesaggistica n. 71/20

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Visti:

- *il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modifiche e integrazioni;*
- *la legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 ed i criteri attuativi approvati dalla Giunta Regionale con d.G.R. n. IX/2727 del 22 dicembre 2011 e s.m.i.;*
- *il Piano Paesaggistico Regionale della Lombardia approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. VIII/951 del 19 gennaio 2010;*

Vista la richiesta di Autorizzazione Paesaggistica con procedimento ordinario, presentata da sig. Tebaldi Tiziana in data 27/08/2020 intesa ad ottenere Autorizzazione per lavori di ristrutturazione di fabbricato residenziale in sito in Piazzale Roma n.51 nel comune di Porto Mantovano (MN).

Visto il progetto redatto da: arch. Giovanni Gardini;

Accertato che l'area oggetto dell'intervento richiesto è all'interno del territorio del Parco del Mincio e che è classificata quale "Aggregati storici e nuclei di antica formazione" normata dall'Articolo 23 e "Norme edilizie per gli edifici esistenti" normata dall'Articolo 34 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 7/193 del 28 giugno 2000.

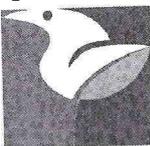
Visto l'Articolo 33 del PTC "Norme di tutela paesaggistica";

Accertato che l'intervento richiesto è identificato all'art. 27.1 lett. d ai sensi della L-R. n° 12/2005;

Verificato che l'intervento in oggetto è soggetto ad autorizzazione paesaggistica non ricorrendo i presupposti di cui all'art. 149 del D. Lgs. 42/2004 e degli articoli 2 e 4 del DPR 31/2017;

Considerato che la competenza amministrativa al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica per le opere richieste è attribuita al Parco del Mincio ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e dell'art. 80, comma f, lett. a) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il **parere favorevole** espresso dalla Commissione Paesaggio del Parco del Mincio nella seduta del 02/10/2020, per i lavori di ristrutturazione di fabbricato residenziale in sito in Piazzale Roma n.51 nel comune di Porto Mantovano (MN), **a condizione che non venga realizzato il porticato in progetto, in quanto in contrasto con i disposti dell'art. 23 "Aggregati storici e nuclei di antica formazione" comma 7 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio;**



PARCO del MINCIO

Area Tecnica

Dato atto che in data 05/10/2020, con prot.n. 3085/20 è stata trasmessa alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova, al fine di acquisirne il parere vincolante:

- copia dell'istanza di autorizzazione paesaggistica;
- la documentazione presentata dal richiedente completa degli elaborati progettuali;
- copia del parere della Commissione Paesaggio in data 02/10/2020;
- relazione tecnica illustrativa e proposta di provvedimento paesaggistico favorevole con prescrizioni (prescritta dall'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42);

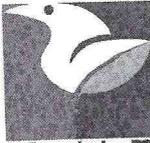
Dato altresì atto che in pari data si è comunicato all'interessato l'avvio del procedimento ai sensi dall'art. 146 comma 7 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42;

Riscontrato che tale documentazione è stata ricevuta dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova in data 06/10/2020 e che, entro il termine di 45 giorni, con nota in data 20/11/2020, protocollo n. 8563, pervenuta al Parco del Mincio in data 24/11/2020 prot. n° 3715; il Soprintendente ha redatto il vincolante parere di cui all'art. 146, comma 5 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;

Preso atto di tale vincolante **parere favorevole con prescrizioni** e richiamate le argomentazioni ivi contenute che costituiscono le motivazioni del presente provvedimento paesaggistico;

SI DECRETA

1. di esprimere **Autorizzazione Paesaggistica favorevole con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., relativamente all'istanza presentata da sig.ra Tebaldi Tiziana, in data 27/08/2020, protocollo n. 2562/20, per lavori di ristrutturazione di fabbricato residenziale in sito in Piazzale Roma n.51 nel comune di Porto Mantovano (MN) sulla base degli elaborati allegati, con il **parere favorevole** della Commissione Paesaggistica del Parco del Mincio per i lavori di ristrutturazione di fabbricato residenziale in sito in Piazzale Roma n.51 nel comune di Porto Mantovano (MN), **a condizione che non venga realizzato il porticato in progetto, in quanto in contrasto con i disposti dell'art. 23 "Aggregati storici e nuclei di antica formazione" comma 7 del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Mincio.**
2. Di stabilire, sulla base delle prescrizioni dettate nel richiamato parere vincolante della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Cremona, Lodi e Mantova, prot.n.8563 del 20/11/2020, che nell'esecuzione delle opere siano osservate le seguenti prescrizioni:
 - **la disposizione attuale delle finestre e delle aperture in genere consente la lettura di una stratificazione storica del fabbricato che viene eccessivamente semplificata dalla totale riconfigurazione delle stesse. Inoltre con il progetto presentato buona parte dei muri perimetrali viene comunque demolita e ricostruita per effetto dell'intervento. Pur consentendo l'apertura delle nuove finestre necessarie per**



PARCO del MINCIO

Area Tecnica

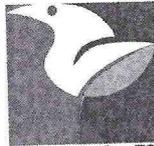
l'aeroilluminazione dei locali in progetto ed il ridimensionamento della porta di accesso, si prescrive quindi di limitare per quanto possibile lo spostamento delle aperture sui fronti esterni obiettivo raggiungibile apportando eventualmente modifiche all'assetto planimetrico interno;

- **dovranno essere reimpiegati i coppi originari collocando a canale eventuali coppi nuovi in modo che l'intero manto di copertura mantenga l'aspetto attuale. L'eventuale linea vita dovrà essere realizzata con tecnologie che la rendano invisibile (es: ganci sottocoppo, linea ribaltabile, linea che corre a livello del colmo).**

Dovranno essere consegnati gli elaborati in recepimento delle prescrizioni, ovvero privi del portico aggiunto e con il ristudio della distribuzione delle finestrate comprendente evidenza della demolizione-ricostruzione sui due prospetti esterni.

Infine - vista la documentazione presentata e quanto descritto in relazione - si coglie l'occasione per indurre ad una riflessione sulla reale necessità di sostituire gli elementi dell'architettura tradizionale minore che, congiuntamente all'appartenenza al centro storico, rappresentano il vero valore dell'immobile. Tale qualità non si può infatti ricondurre al solo valore fondiario ma è da relazionarsi con tutti gli aspetti di storicità e matericità. Ci si riferisce nel merito ai solai lignei che appartengono indiscutibilmente al linguaggio dell'edificio e che forse potrebbero essere mantenuti e rinforzati ma per i quali è prevista la sostituzione con ordinari solai in laterocemento. Tale ultima digressione viene proposta in quanto in relazione viene evidenziato che l'immobile non avrebbe alcun altro pregio - costruttivo, di finiture o per composizione - "tranne nell'identità tipologica e morfologica di inserimento del fabbricato nel tessuto urbano". La nota è quindi da intendersi quale spunto di riflessione in merito alla conservazione degli elementi tradizionali - ad esempio il caminetto e la pavimentazione originaria in cotto - e di quelle tecniche costruttive che vengono perse nel tempo senza acquisizione di nuovi valori culturali.

3. Di disporre la trasmissione del presente provvedimento, unitamente agli elaborati progettuali, al richiedente e al Comune territorialmente interessato.
4. Di disporre altresì, in adempimento alle disposizioni dell'art. 146, comma 11 del D. Lgs. 42/2004, ed in base al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 29.01.2014 tra Regione Lombardia e Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, l'inserimento del presente provvedimento nell'applicativo MAPEL ("Monitoraggio Autorizzazioni Paesaggistiche Enti Locali"), pubblicato sul sito istituzionale di Regione Lombardia <http://www.regione.lombardia.it>.
5. Di dare atto che:
 - il presente provvedimento concerne unicamente il controllo previsto dal citato D.Lgs. 42/2004, e non costituisce presunzione di legittimità del progetto sotto ogni altro diverso aspetto;
 - il presente provvedimento, ai sensi del vigente art.146 comma 4 del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" è valido per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione. I lavori iniziati nel corso del quinquennio di efficacia



PARCO del mincio

Area Tecnica

dell'autorizzazione possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Il termine di efficacia dell'autorizzazione decorre dal giorno in cui acquista efficacia il titolo edilizio eventualmente necessario per la realizzazione dell'intervento;

- ogni modifica al progetto approvato, salvo ricorrano le fattispecie indicate alle voci A1 e A31 dell'allegato A al DPR 31/2017, dovrà essere oggetto di una nuova autorizzazione paesaggistica e l'eventuale esecuzione di opere difformi comporterà l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione;
 - l'Amministrazione Comunale di Porto Mantovano (MN) sul cui territorio ricade l'intervento, nell'ambito dei poteri previsti dall'art. 27 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dovrà provvedere alla vigilanza sulla conformità delle opere a quanto autorizzato, riferendo alla scrivente Amministrazione ogni eventuale difformità;
6. Di dare altresì atto che:
- contro il presente provvedimento è proponibile ricorso giurisdizionale avanti il TAR della Lombardia secondo le modalità di cui alla legge n. 1034/71, ovvero è ammesso il ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 1199/71, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione (o altra forma di comunicazione che attesti comunque il ricevimento dell'atto) del presente provvedimento;
 - in base alle disposizioni dell'art. 146, comma 12 del D.lgs. 42/2004, tale ricorso può anche essere promosso dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia interesse. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

Distinti saluti.

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Geom. Angelo Reami



Il Direttore
Dott.ssa Cinzia De Simone



Ministero

per i beni e le attività culturali
e per il turismo

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E
PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI CREMONA, LODI
E MANTOVA
-MANTOVA-

Mantova, 20 novembre 2020

Parco del Mincio
Piazza Porta Giulia, 10/A
46100 – Mantova
parco.mincio@pec.regione.lombardia.it

Prot. n. 8563

Class 34.43.04

Fasc. 2020/MN_45

risposta vs. PEC del 06/10/2020
ns. prot. 7315 del 08/10/2020

Oggetto: PORTO MANTOVANO (MN) – Ristrutturazione di fabbricato residenziale in Piazzale Roma 58-59 – Fraz. Soave

Identificativo catastale: Foglio 15, mapp. 80 SUB. 304-305-306.

Ambito soggetto alla tutela paesaggistica in base all'art. 142 co. 1, lett. f) e d) del D. Lgs. 42/2004.

Parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Richiedente: Tebaldi Tiziana

Con riferimento alla richiesta acquisita al protocollo d'Ufficio 7315 del 08/10/2020 inoltrata da parte dell'Ente in indirizzo a seguito dell'attivazione delle procedure relative all'acquisizione del parere vincolante ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m. e i. di compatibilità paesaggistica del progettato intervento, da realizzarsi in immobile sottoposto alle disposizioni della Parte Terza - Beni paesaggistici del citato D.Lgs. 42/2004;

Visto il Decreto n. 6820 del 03/07/2009, il Decreto n. 9447 del 23/09/2009 e il Decreto n. 14545 del 30/12/2009 della Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia con cui l'Ente è stato ritenuto idoneo all'esercizio delle funzioni paesaggistiche ad esso attribuite anche successivamente alla data indicata all'art. 159, comma 1 del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.;

Esaminata la documentazione trasmessa dall'Ente, vista la Relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12 dicembre 2005 e vista la relazione illustrativa degli accertamenti compiuti dall'Amministrazione in indirizzo ai sensi dell'art. 146, comma 7 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

Preso atto del parere espresso nella seduta del 02/10/2020 verbale n° XIII/2020 dalla Commissione Paesaggio e ritenuto di condividerne le prescrizioni riguardo al portico ma di doverle integrare;

Tutto ciò richiamato e premesso questa Soprintendenza, per quanto di propria competenza, ai sensi dell'art. 146, comma 5 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. esprime **PARERE FAVOREVOLE con prescrizioni** circa la compatibilità delle opere sottoelencate rispetto al contesto di riferimento ed ai valori paesaggistici oggetto di protezione.

Al termine dell'esame istruttorio, pur valutando nel complesso ammissibile l'intervento proposto, si ritiene che, al fine di migliorare le caratteristiche dell'intervento e l'inserimento delle opere nell'ambito sottoposto a tutela, debbano essere osservate le condizioni di seguito riportate:

- **la disposizione attuale delle finestre e delle aperture in genere consente la lettura di una stratificazione storica del fabbricato che viene eccessivamente semplificata dalla totale riconfigurazione delle stesse. Inoltre con il progetto presentato buona parte dei muri perimetrali viene comunque demolita e ricostruita per effetto dell'intervento. Pur consentendo l'apertura delle nuove finestre necessarie per l'aeroilluminazione dei locali in progetto ed il ridimensionamento della porta di accesso, si prescrive quindi di limitare per quanto possibile lo spostamento delle aperture sui fronti esterni obiettivo raggiungibile apportando eventualmente modifiche all'assetto planimetrico interno;**
- **dovranno essere reimpiegati i coppi originari collocando a canale eventuali coppi nuovi in modo che l'intero manto di copertura**



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona Lodi e Mantova
Piazza Paccagnini, 3 Mantova 0376 1709686 - 0376 1709634
PEC: mbac-sabap-mn@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-mn@beniculturali.it

Parco Regionale del Mincio Prot. arrivo N.0003715 del 24-11-2020 Cat.12 Cl.1

mantenga l'aspetto attuale. L'eventuale linea vita dovrà essere realizzata con tecnologie che la rendano invisibile (es: ganci sottocoppo, linea ribaltabile, linea che corre a livello del colmo)

Come già richiesto dal Parco del Mincio, dovranno essere consegnati gli elaborati in recepimento delle prescrizioni, ovvero privi del portico aggiunto e con il ristudio della distribuzione delle finestrate comprendente evidenza della demolizione-ricostruzione sui due prospetti esterni.

Infine – vista la documentazione presentata e quanto descritto in relazione - si coglie l'occasione per indurre ad una riflessione sulla reale necessità di sostituire gli elementi dell'architettura tradizionale minore che, congiuntamente all'appartenenza al centro storico, rappresentano il vero valore dell'immobile. Tale qualità non si può infatti ricondurre al solo valore fondiario ma è da relazionarsi con tutti gli aspetti di storicità e matericità. Ci si riferisce nel merito ai solai lignei che appartengono indiscutibilmente al linguaggio dell'edificio e che forse potrebbero essere mantenuti e rinforzati ma per i quali è prevista la sostituzione con ordinari solai in laterocemento. Tale ultima digressione viene proposta in quanto in relazione viene evidenziato che l'immobile non avrebbe alcun altro pregio – costruttivo, di finiture o per composizione – “tranne nell'identità tipologica e morfologica di inserimento del fabbricato nel tessuto urbano”. La nota è quindi da intendersi quale spunto di riflessione in merito alla conservazione degli elementi tradizionali – ad esempio il caminetto e la pavimentazione originaria in cotto - e di quelle tecniche costruttive che vengono perse nel tempo senza acquisizione di nuovi valori culturali.

Restano salve le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche vigenti. Sono fatti altresì salvi gli obblighi derivanti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii. e dalle altre disposizioni di legge in ordine ai beni interessati dall'intervento in questione.

IL SOPRINTENDENTE

DOTT. GABRIELE BARUCCA



Il funzionario di zona
Arch. Isabella Comin



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Cremona Lodi e Mantova
Piazza Paccagnini, 3 Mantova 0376 1709686 - 0376 1709634
PEC: mbac-sabap-mn@mailcert.beniculturali.it
PEO: sabap-mn@beniculturali.it

Oggetto: **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON PARZIALE DEMOLIZIONE (opere interne) relativa a edificio residenziale sito in Piazzale Roma 58-59 a Soave nel comune di Porto Mantovano, e identificato catastalmente al fg.15 mapp.80 sub.304-305-306**

Ditta proprietaria-richiedente : **Tebaldi Tiziana – P.le Roma 52 – Porto Mantovano**

RELAZIONE TECNICA ANALISI DEL DEGRADO

Analizzando le murature portanti, in particolare le due facciate del fabbricato, ho potuto riscontrare numerosi degradi e dissesti, relativi alle diverse componenti materiche che le compongono. L'analisi dei dissesti delle strutture, posta in rapporto ai fenomeni che li hanno determinati, si propone quindi come base di conoscenza necessaria per una corretta comprensione delle problematiche strutturali. Queste tipologie di degrado derivano generalmente da cedimenti del suolo, da eventi sismici e dalla qualità (e quantità) dei materiali, ma dipende anche dalla tipologia costruttiva.

La prima operazione effettuata è stata l'individuazione e l'analisi dei materiali presenti in facciata, classificabili in:

- - omogenei: materiali lapidei, laterizi, lignei;
- - eterogenei: intonaci, malte.

Si è poi proceduto all'individuazione delle possibili cause che hanno portato ad un così evidente stato di degrado delle murature e dei solai, andando a suddividere tra:

CAUSE NATURALI

L'azione della pioggia, della neve e del vento sulle strutture lignee della copertura e sugli infissi ha provocato nel tempo il loro degrado.

L'azione degli agenti atmosferici, unita ad una cattiva tenuta degli infissi, dall' assenza di parti di copertura e alla porosità della muratura può provocare dei fenomeni d'infiltrazione non solo superficiale ma anche all'interno dei setti murari provocando umidità di risalita.

Le strutture dell'edificio, non adeguatamente protette, sono sottoposte all'azione degli agenti atmosferici ed a continui sbalzi termici che possono indurre a fenomeni di condensa.

L'escursioni termiche che si sono susseguite nel tempo hanno indotto a delle variazioni di forma dei materiali. Tali escursioni tra periodo invernale ed estivo, sono di circa 25°C nel territorio vercellese.

L'edificio è fortemente esposto al sole durante tutto l'arco della giornata; ciò comporta una sovraesposizione ai raggi infrarossi e ultravioletti, che aumenta la temperatura delle superfici in modo puntuale.

La somma delle principali cause come gli agenti chimici, la pioggia, il soleggiamento e l'assenza di manutenzione hanno portato nel tempo alla comparsa di organismi vegetali e sostanze organiche in facciata e sul tetto.

CAUSE NON NATURALI

Le fondazioni sono pressochè inesistenti, e realizzate con materiale (mattoni e ciottoli) incoerente.

La tessitura delle murature è disordinata e realizzata con materiali diversi (ciottoli di diverse dimensioni, mattoni in laterizio pieno), uniti da malta di allettamento ormai incoerente. Si è provveduto a fare un saggio nella parete perimetrale sul retro, questo ha generato molto velocemente il distacco dei ciottoli e dei mattoni, generando una vistosa spaccatura.

La mancata presenza delle fondazioni e la scarsa qualità costruttiva delle murature, hanno provocato lo spanciamiento e l'inclinazione delle murature. Si notano altresì, numerose crepe-fessurazioni nei muri portanti.

La mancata manutenzione della copertura ha indotto in alcune zone la rottura e il distacco dei coppi. Ciò ha permesso il passaggio delle precipitazioni provocando il conseguente degrado delle strutture orizzontali e verticali.

A causa dell'assenza di un vespaio areato, si può ipotizzare una risalita delle acque dal sottosuolo con conseguenti fenomeni di umidità di risalita.

In alcune superfici della facciata vi sono rinzaffi e reintegri d'intonaco eseguiti con materiali non idonei o incompatibili con quelli originali.

SCAVO PER VERIFICARE LA PRESENZA DELLE FONDAZIONI

Si nota un limitato praseguimento del muro, realizzato con mattoni e ciottoli non legati fra di loro.

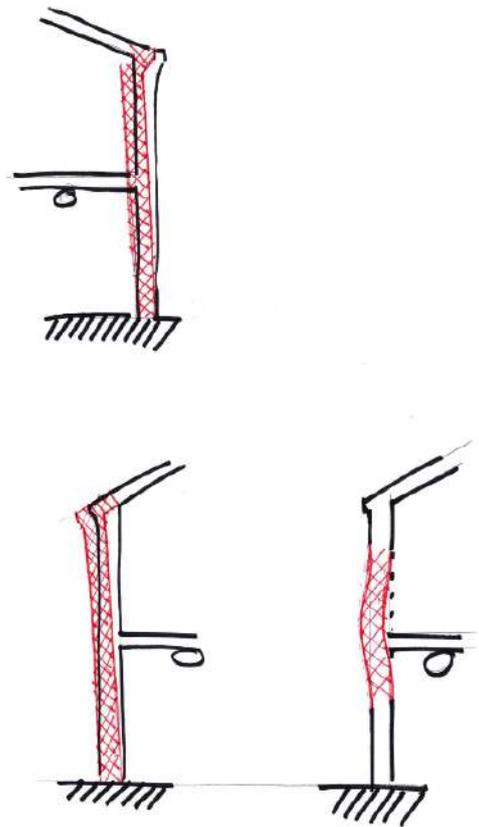
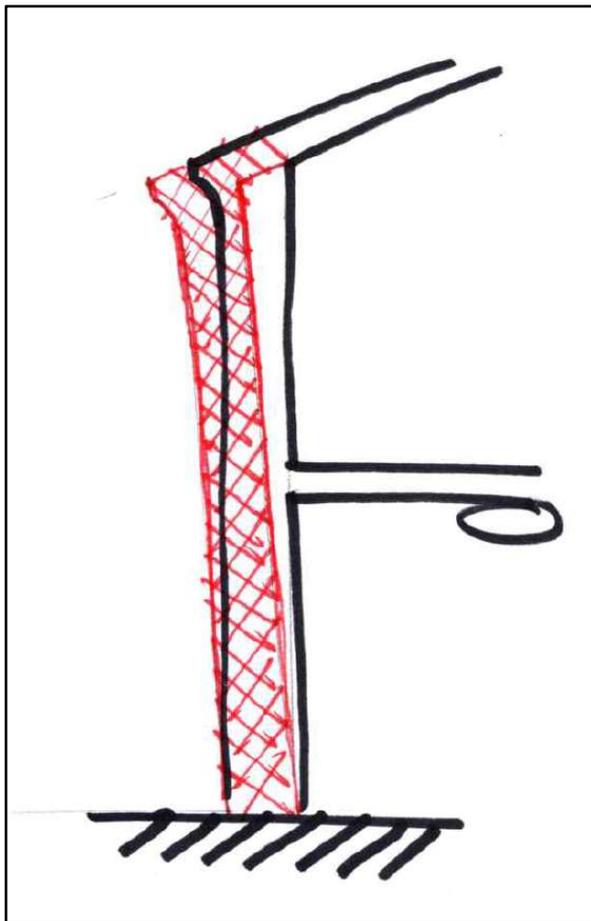


SAGGIO NELLA MURATURA PER VERIFICARNE LA COESIONE

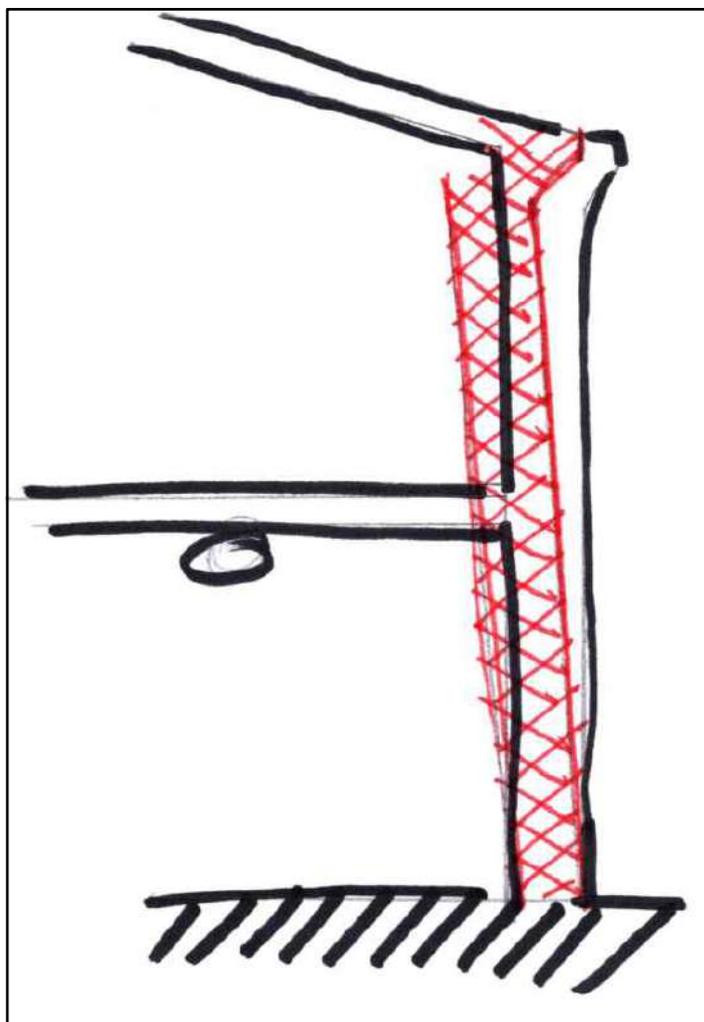
Si nota, come da un piccolo saggio, si sia generata una vistosa spaccatura a seguito della incoerenza della malta fra i mattoni e i ciottoli



SPANCIAMENTO E "FUORI PIOMBO" MURATURA FRONTE PRINCIPALE



SPANCIAMENTO E "FUORI PIOMBO" MURATURA PROSPETTO RETRO



COLLEGAMENTO FRA LE MURATURE E I SOLAI E LA COPERTURA





DISTACCO DEGLI INTONACI





Bagnolo San Vito, It

IL TECNICO



Oggetto: **RELAZIONE PAESAGGISTICA**, ai sensi del DPCM 12/12/2005, **IN MERITO ALLA RICHIESTA PER OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON PARZIALE DEMOLIZIONE (opere interne) relativa a edificio residenziale sito in Piazzale Roma 58-59 a Soave nel comune di Porto Mantovano, e identificato catastalmente al fg.15 mapp.80 sub.304-305-306**

Ditta proprietaria-richiedente : **Tebaldi Tiziana – P.le Roma 51 – Porto Mantovano**

1. OPERA CORRELATA A:

- edificio
area di pertinenza intorno dell'edificio
- lotto di terreno
- strade, corsi d'acqua
- territorio aperto

2. CARATTERE DELL'INTERVENTO

- Temporaneo o stagionale
- Permanente fisso rimovibile

3.a DESTNAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- residenziale
- turistico/ricettiva
- industriale
- artigianale
- agricola
- direzionale
- commerciale
- altro

3.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- urbano
- agricolo
boscato
naturale non coltivato
- altro

4. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

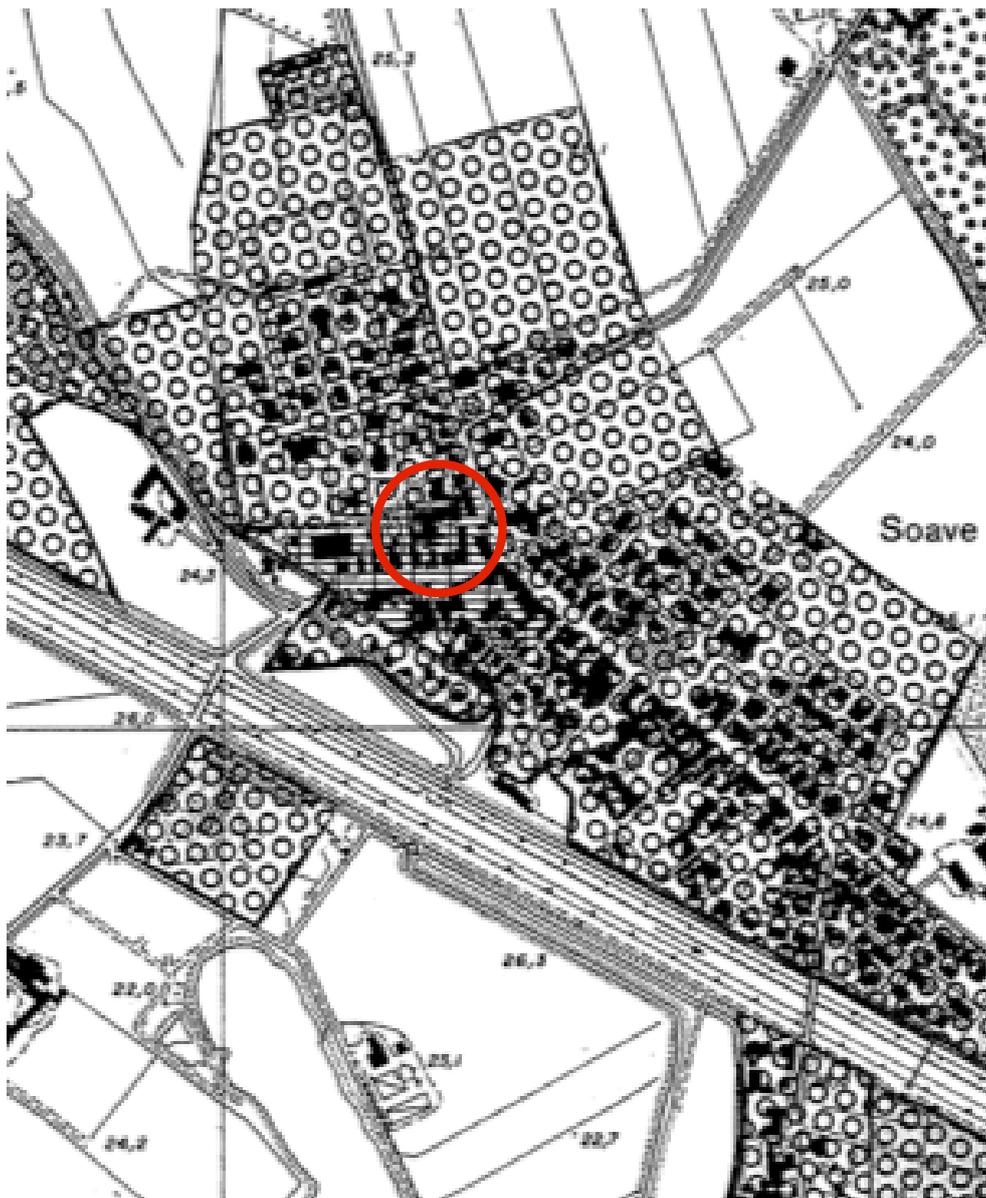
- centro storico
- area urbana
- area periurbana
- territorio agricolo
insediamento sparso
- insediamento agricolo
area naturale

5. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

- costa
 - ambito lacustre
 - ambito vallivo
 - pianura
 - versante collinare
 - altopiano/promontorio
 - piana valliva collinare montano
 - terrazzamento
 - crinale
 - pendenza media
- montano

5. UBICAZIONE DELL'EDIFICIO

estratto tavola Parco del Mincio

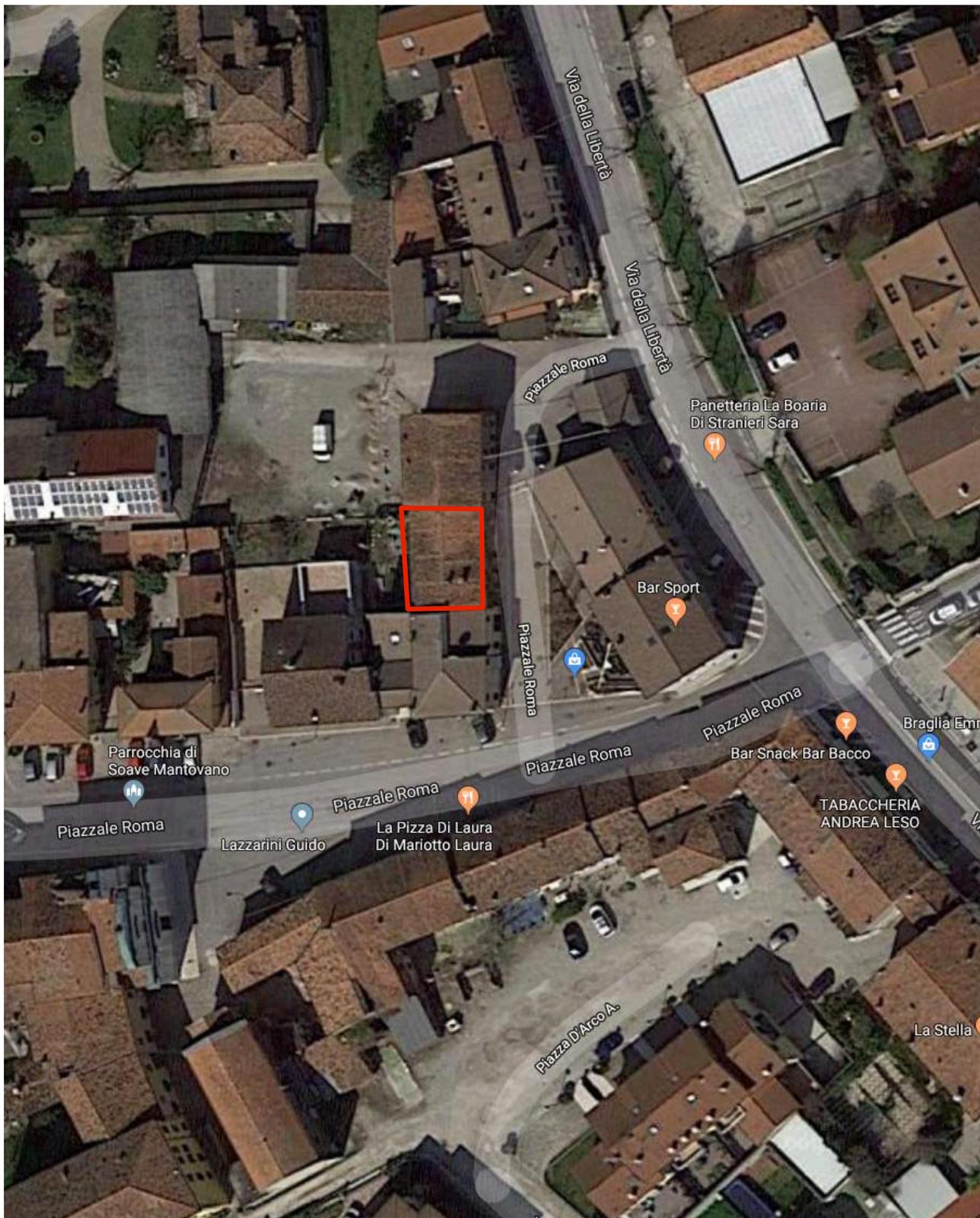


estratto PGT



	CONFINE DEL COMUNE DI PORTO MANTOVANO		
	AMBITO CENTRO STORICO *		NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE *
	BENI STORICO-ARCHITETTONICI IN AMBITO URBANO		
	BENI STORICO-ARCHITETTONICI IN AMBITO AGRICOLO		
	EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA		EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA AGRICOLA
	INDIVIDUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 71 LETTERA C-BIS L.R. 122005		
AMBITI RESIDENZIALI		AMBITO RESIDENZIALE SATURO e DI COMPLETAMENTO AD ALTA DENSITA'	
		AMBITO RESIDENZIALE SATURO e DI COMPLETAMENTO A MEDIA DENSITA'	
		AMBITO RESIDENZIALE SATURO e DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	
		AMBITO RESIDENZIALE IN FASE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	

Aerofoto



Sensibilità del sito: l'edificio oggetto dell'intervento consiste in una porzione di fabbricato residenziale con tipologia in linea, edificato presumibilmente agli inizi del 1900. Dal punto di vista costruttivo, delle finiture e della composizione planimetrica degli spazi, il fabbricato in oggetto non presenta nessun elemento di pregio. L'unico elemento di nota consiste nell'identità tipologica e morfologica di inserimento del fabbricato nel tessuto urbano.

1) Modo di valutazione sistemico (morfologico-strutturale)

L'edificio in oggetto si colloca in una zona all'interno del perimetro del Praco del Mincio, per tanto con vincolo paesaggistico; la zona non presenta elementi di interesse geo-morfologico, naturalistico, storico-agrario, ma solo di tipo storico-insediativo.

2) Modo di valutazione vedutistico

L'edificio in oggetto non interferisce con percorsi panoramici o di fruizione paesistico-ambientale, ma è incluso in una veduta panoramica.

3) Modo di valutazione simbolico

L'edificio in oggetto appartiene ad un ambito con valenza simbolica dal punto di vista storico-insediativo.

Incidenza del progetto: l'intervento proposto, consiste nella ristrutturazione della porzione di fabbricato in oggetto rispettando esattamente la stessa area di sedime e aumentando di 25 cm. l'altezza, rimanendo comunque al di sotto dell'altezza massima di ambito. Verrà leggermente modificata la posizione delle finestre. Si ritiene che l'intervento sia migliorativo rispetto alla situazione attuale.

1) Incidenza morfologica

L'intervento proposto migliora i caratteri morfologici del luogo e le tecniche costruttive proposte sono affini a quelle presenti nell'intorno.

2) Incidenza linguistica

Anche dal punto di vista linguistico l'intervento proposto è da ritenersi compatibile con i modi linguistici prevalenti nel contesto.

3) Incidenza visiva

Dal punto di vista visivo l'intervento proposto migliora il profilo e lo skyline della zona.

4) Incidenza ambientale

L'intervento proposto migliora la fruizione sensoriale complessiva del contesto paesistico-ambientale

5) Incidenza simbolica

L'intervento proposto è da considerarsi migliorativo rispetto ai valori simbolici del contesto.

Bagnolo San Vito, li

IL TECNICO



Oggetto: **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON PARZIALE DEMOLIZIONE (opere interne), relativa a edificio residenziale sito in Piazzale Roma 58-59 a Soave nel comune di Porto Mantovano, e identificato catastalmente al fg.15 mapp.80 sub.304-305-306**

RELAZIONE STORICA

Ditta proprietaria-richiedente : **Tebaldi Tiziana – P.le Roma 51 – Porto Mantovano**

Il sottoscritto Arch. Giovanni Gardini, con studio in Via Gobetti, 37 a Bagnolo S. Vito (Mn), in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato edificato presumibilmente fra la fine del 1800 e gli inizi del 1900, tanto che il vigente PGT lo inquadra come centro storico e nucleo di vecchia formazione; esso è realizzato con muratura portante in laterizio e sassi, intonacati, solai di interpiano e di copertura in legno. La porzione di fabbricato versa in precario stato di conservazione, tanto che alcune porzioni dei solai sono puntellate causa evidente pericolo di crollo.

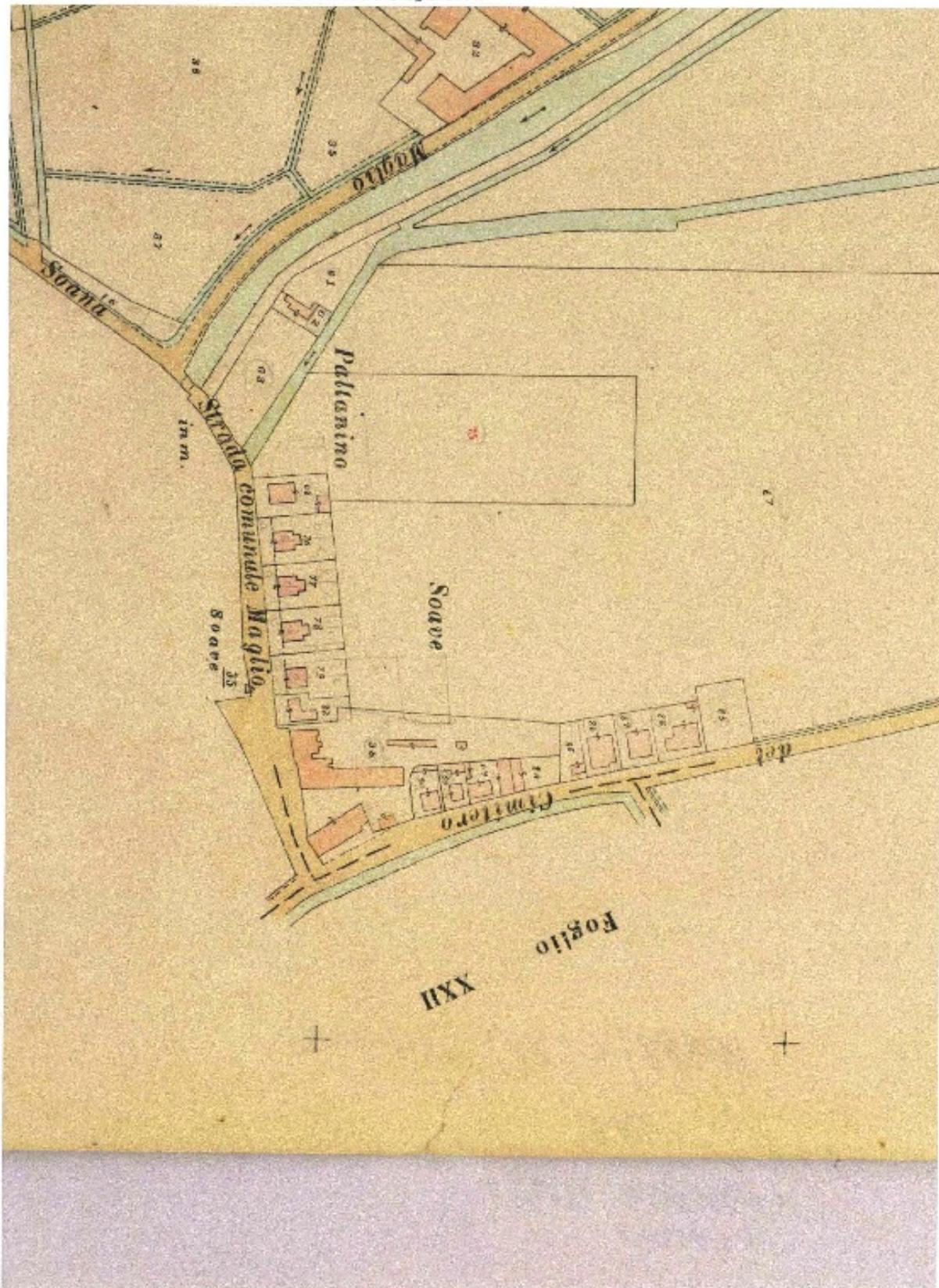
Il nucleo potrebbe avere origini anche fine 800, e probabilmente faceva parte di un complesso al servizio della famiglia D'Arco, che si ritiene potesse avere diversi possedimenti nella zona.

Si allegano alcune mappe storiche.

Bagnolo San Vito, li 24.05.2021

IL TECNICO

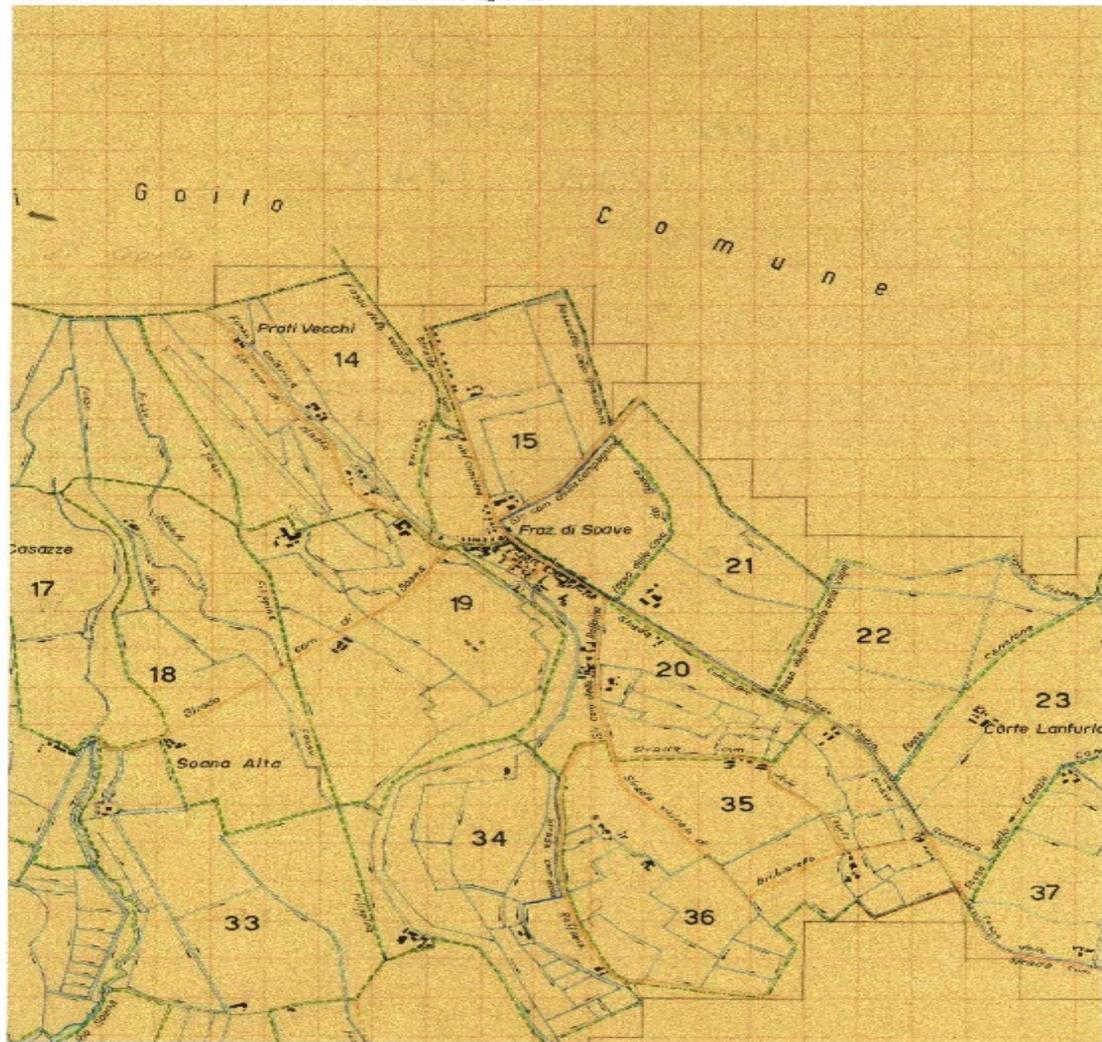




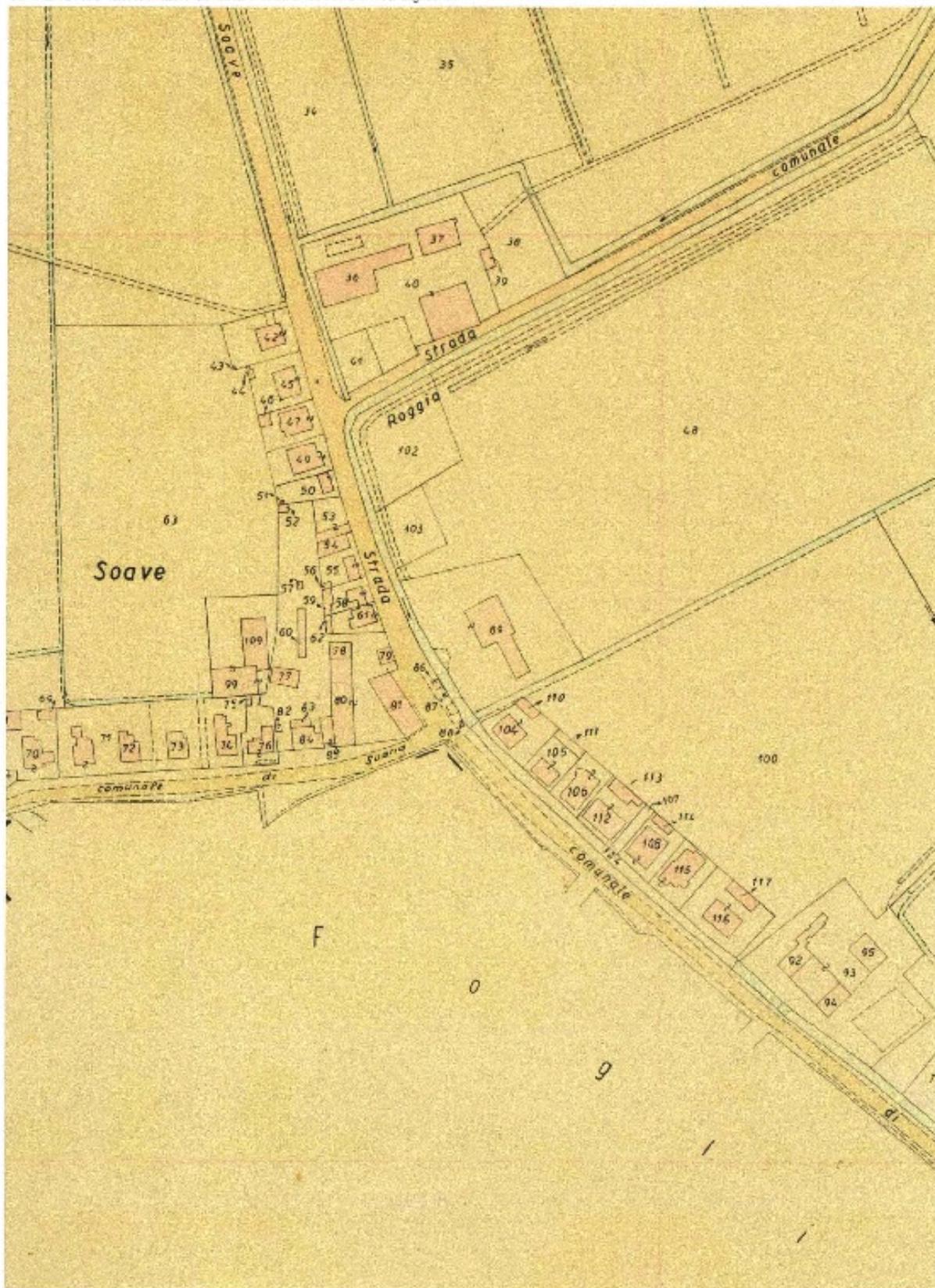
Mappa cessata – fino al 1930

30-45

C.F.: BNCFN45M10H123X comune PORTO MANTOVANO foglio: QD



Mappa di impianto – 1930/1975



Mappa di impianto – 1930/1975



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire 150

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 14 APRILE 1976, N. 460)

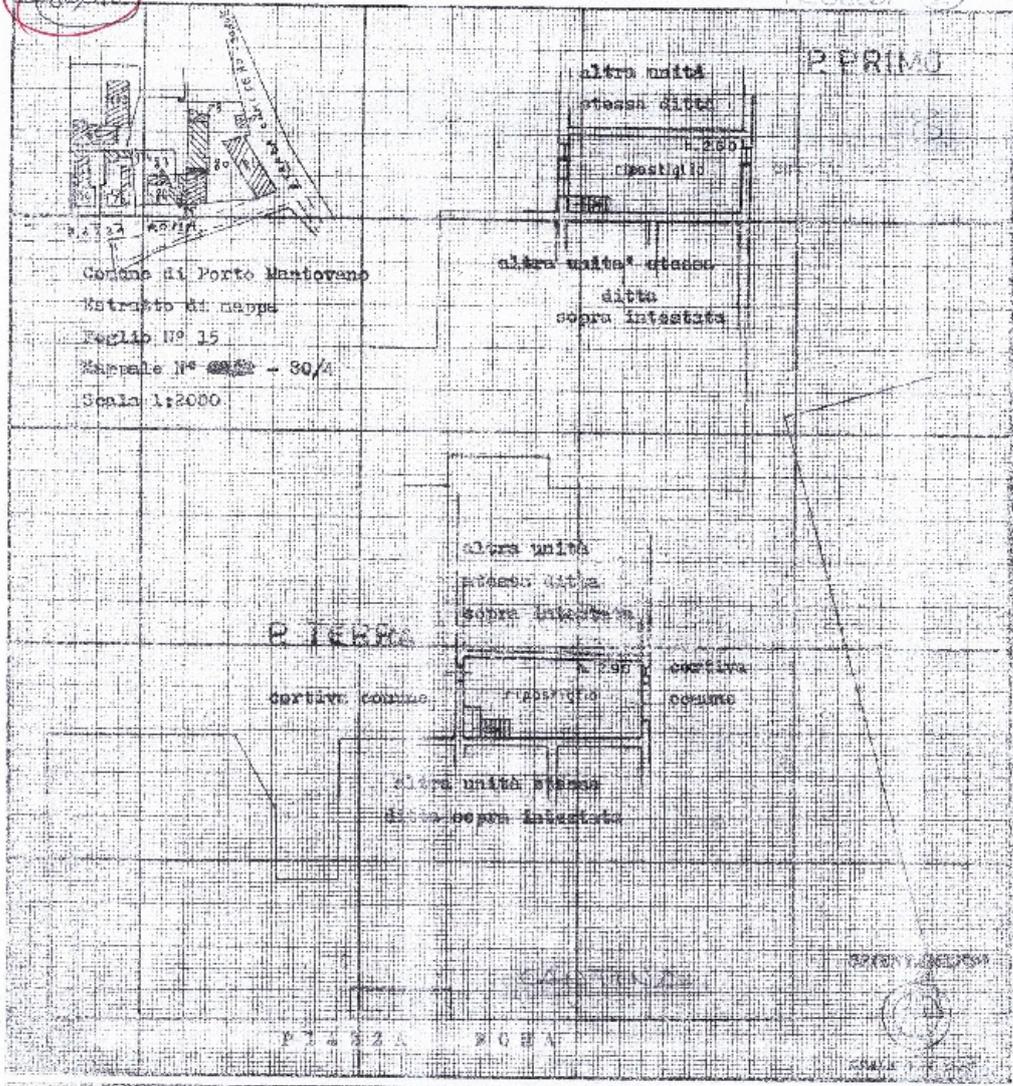
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Porto Mantovano Via Piazza Roma 38 (Scava)

Ditta Fondazione D'Arco Mantova C.A.P. 30002930208

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MANTOVA TESALDI

80/10

1



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 10 SET. 1987
 PROT. N° 8086/87
45/4
Vau. 3
RC 470/000

Compilato dal Geometra Elio
Guandalini
 iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Mantova
 nella Cl. 09
 Firma [Signature]

[Stamp: PROV. DI MANTOVA, N. 1108]

60/8 - 80/5
D. 10/10



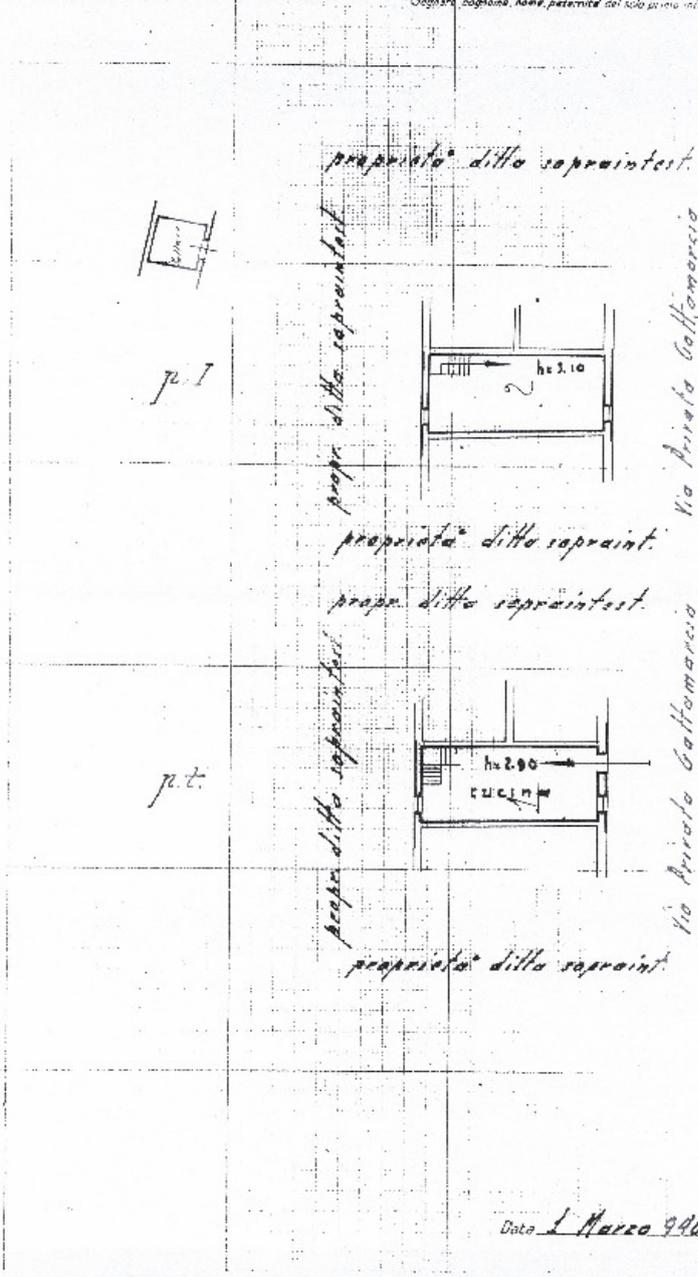
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

68/1

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1959 N. 1052)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 13444572
Comune Porto Mantovano Ditta d'Arca contessa Giordana
Via privata Gattomarcia Lu Euanasso ved. di Bagno
(Cognome, cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA	
R. D. L. 11 aprile 1959 N. 1052	
COMUNE	
di <u>Porto Mantovano</u>	
Talloncino di riscontro DELLA	
SCHEDA NUMERO	
<u>13444572</u>	
<u>193 28/38</u>	
<small>AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere lucidato e cura del dichiarante sulla planimetria riprodotto la unità immobiliare denunciata con la presente scheda in primavera ed essere dall'ufficio F del R. D. L. 11 aprile 1959 N. 1052, n. 628.</small>	



2

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:
Geom. Renzo Mazzocchi
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MANTOVA

Data 1 Marzo 1940 Firma geom. Renzo Mazzocchi

80/6



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI CATASTRALI

69/1

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(A. LEGGE 1662 L. 15 APRILE 1976 - N. 215)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 13444571
Comune Porto Mantovano Ditta d'Arca contessa Giovanna
Via privata Gallamarcia La Francesca rad. di Bagno
Seguiva, copione, norme, perimetri del solo primo intestatario

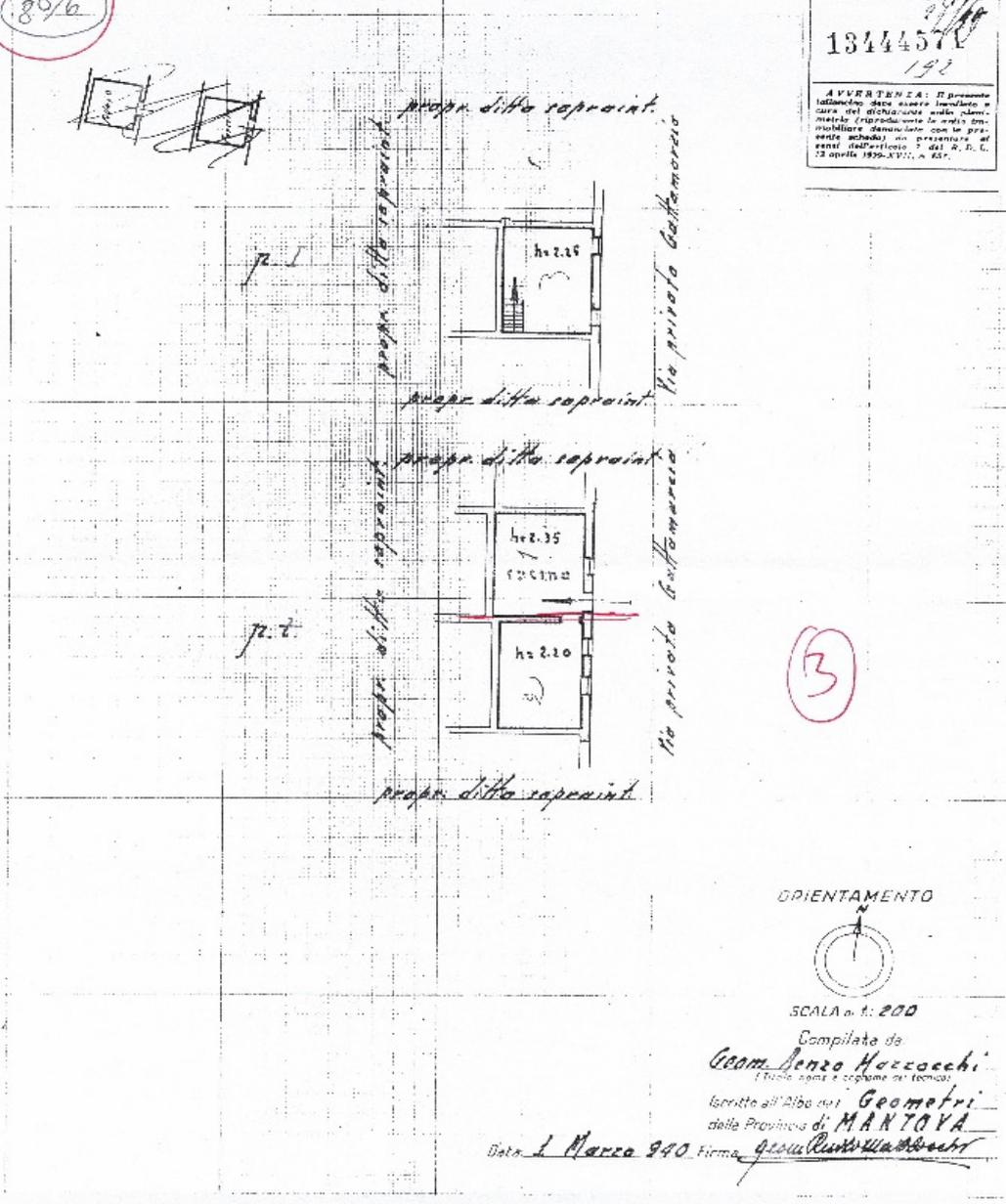
80/6

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 18 aprile 1926 - N. 1711)

COMUNE
di Porto Mantovano

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
13444571
192

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere inserito a cura del richiedente nella planimetria (riprodotta in scala) immobiliare denunciata con la presente scheda, ed presentata al catasto all'ufficio 2 del R. D. C. 12 aprile 1926 - N. 1711, a 62.



ORIENTAMENTO



SCALA n. f. 200

Compilata da

Geom. Renzo Mazzocchi
(Tutto come a copione in tecnica)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di MANTOVA

Data 1. Marzo 1940 Firma geom. Renzo Mazzocchi

Oggetto: **OPERE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, CON PARZIALE DEMOLIZIONE (opere interne), relativa a edificio residenziale sito in Piazzale Roma 58-59 a Soave nel comune di Porto Mantovano, e identificato catastalmente al fg.15 mapp.80 sub.304-305-306**

RELAZIONE TECNICO-PAESAGGISTICA

Ditta proprietaria-richiedente : **Tebaldi Tiziana – P.le Roma 51 – Porto Mantovano**

La sottoscritta Tebaldi Tiziana nata a Marmirolo (MN) il 14.03.1958 e residente a Soave di Porto Mantovano (Mn) in P.le Roma,51 C.F. TBLTZN58C54E962U, in qualità di proprietaria dei locali adibiti residenza siti in Piazzale Roma a Soave di Porto Mantovano, intenderebbe procedere alla ristrutturazione del fabbricato in oggetto.

Il sottoscritto Arch. Giovanni Gardini, con studio in Via Gobetti, 37 a Bagnolo S. Vito (Mn), in qualità di tecnico incaricato dalla proprietà, dichiara che il fabbricato in oggetto è stato edificato presumibilmente agli inizi del 1900, tanto che il vigente PGT lo inquadra come centro storico e nucleo di vecchia formazione; esso è realizzato con muratura portante in laterizio e sassi, intonacati, solai di interpiano e di copertura in legno. La porzione di fabbricato versa in precario stato di conservazione, tanto che alcune porzioni dei solai sono puntellate causa evidente pericolo di crollo.

Il fabbricato in oggetto è distribuito su due piani abitativi fuori terra, collocati in aderenza ai fabbricati vicini. Verso sud, il fabbricato adiacente, di altra proprietà, risulta essere allineato anche in altezza, mentre verso nord l'altra porzione di fabbricato risulta essere più alta.

Dal punto di vista costruttivo, delle finiture e della composizione planimetrica degli spazi, il fabbricato in oggetto non presenta nessun elemento di pregio. L'unico elemento di nota consiste nell'identità tipologica e morfologica di inserimento del fabbricato nel tessuto urbano.

L'intervento proposto dalla proprietà consiste nella demolizione dei muri portanti interni, e di tutti i solai. L'intervento si rende indispensabile a causa del precario stato conservativo delle strutture portanti; verranno mantenute le due murature perimetrali, cercando di integrarle con soluzioni strutturali idonee al rispetto della normativa antisismica vigente.

Dal punto di vista degli indici volumetrici la proposta non modifica il volume abitabile in progetto rispetto a quello attuale. L'altezza del fabbricato, verrà leggermente aumentata, ma sarà inferiore all'altezza massima del comparto. Questa soluzione consente di risolvere al meglio la connessione con l'esistente, ed evitare problemi di collegamento fra il nuovo fabbricato e la porzione di edificio adiacente non oggetto dell'intervento; nello specifico, per quanto riguarda la continuità della gronda e del manto di copertura in coppi. La soluzione proposta, si integra perfettamente con l'edificato circostante, riproponendo un'alternanza di volumi tipica dei centri storici in generale, ma anche del contesto di intervento, sottolineando il valore della stratificazione storica, come elemento utile alla valorizzazione architettonica degli edifici.

Le nuove murature portanti saranno in laterizio forato intonacato, mentre si prevede di realizzare internamente la coibentazione termica e successiva controparete interna in cartongesso; questa soluzione permette di mantenere la continuità dei muri perimetrali con gli edifici adiacenti, di altra proprietà, mantenendo anche invariata la percezione delle murature stesse, evitando il cappotto esterno. I solai di interpiano e di copertura saranno in latero-cemento; il manto di copertura sarà in coppi di laterizio, le lattonerie in alluminio pre-verniciato di colore marrone, i serramenti esterni saranno in legno con vetro camera e scuretti esterni sempre in legno.

Esternamente si prevede di realizzare un intonachino colorato nella tinta delle terre, e un basamento sotto al livello del bancale delle finestre, realizzato con intonaco di calce effetto "stracciato" (rinzaffo) color grigio chiaro, al fine di spezzare la monotomia della facciata.

Concludendo, si ritiene che la soluzione proposta sia congrua all'organismo edilizio e al contesto di intervento, sia dal punto di vista ambientale che architettonico, e contribuisca ad un miglioramento e alla valorizzazione del sito.

Dal punto di vista distributivo, l'intervento proposto, prevede di ottenere due unità abitative separate ed indipendenti; l'appartamento posto al piano terra, sarà accessibile direttamente tramite una porta su piazzale Roma, e sarà distribuito con un soggiorno-cucina, due camere da letto, un bagno e una lavanderia.

L'appartamento posto al piano primo sarà accessibile da un vano scala a cui si accede direttamente da Piazzale Roma, e sarà distribuito con una zona soggiorno-cucina, un disimpegno, tre camere da letto, due bagni e un ripostiglio.

Le pareti divisorie interne saranno in laterizio intonacato, i bancali e le soglie saranno in marmo di colore chiaro, a forte spessore, i pavimenti interni saranno in gres porcellanato e legno.

Naturalmente verrà realizzato idoneo impianto elettrico a norma, impianto di riscaldamento a pavimento con pompa di calore, e impianto idrico-sanitario a norma.

Per ulteriori chiarimenti si rimanda alla documentazione allegata.

Bagnolo San Vito, li

IL TECNICO





FOTO INTERNE

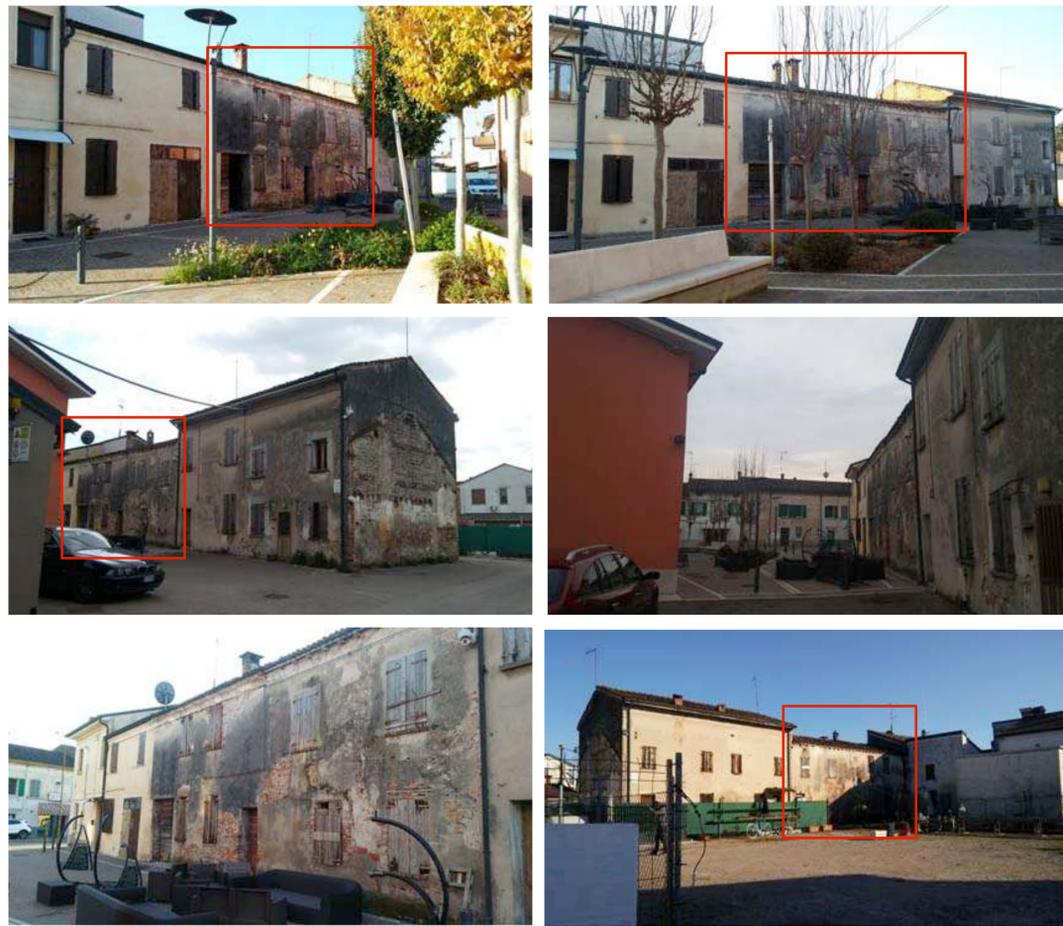


FOTO ESTERNE

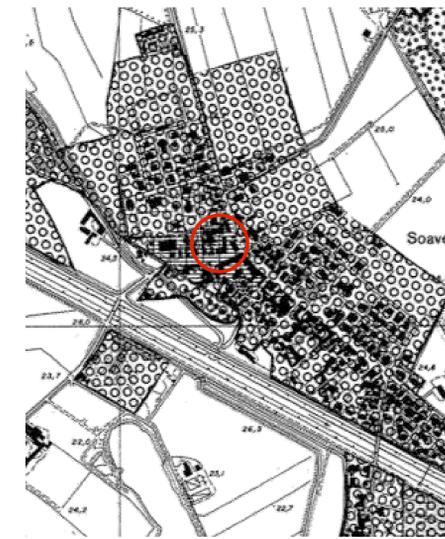
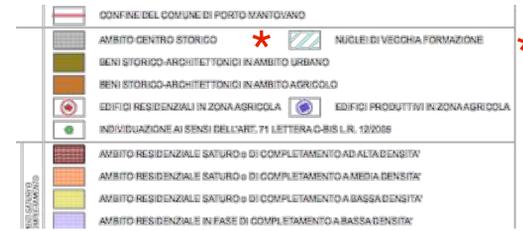
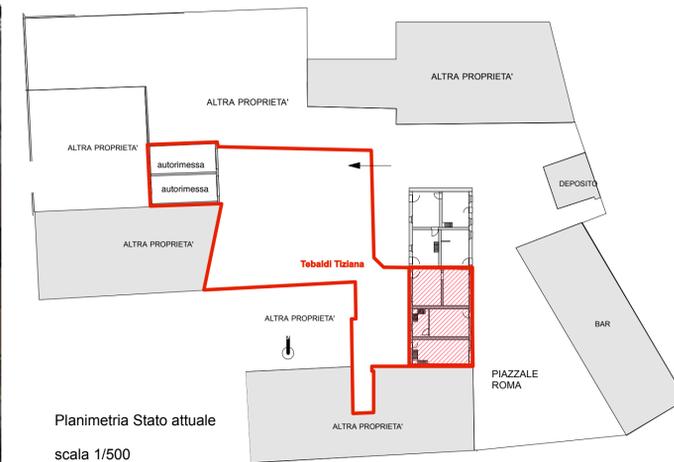


FOTO DELL'INTORNO



Ditta Proprietaria-Richiedente A: Tebaldi Tiziana - P.le Roma 52 - Porto Mantovano	
Elaborati: Documentazione fotografica- STATO ATTUALE	data:
Progetto:	tav. 1
Ristrutturazione edilizia con demolizione (opere interne) di edificio residenziale sito in P.zzale Roma a Soave	
Progettista: Gardini Architetto Giovanni - Via Gobetti 37 - Bagnolo S.Vito - Mantova tel. e fax 0376.414665 cell. 338.3346140 archigardini@gmail.com	
Direttore Lavori: Chinaglia Architetto Giovanni - Via Fernelli - Mantova - cell. 338.3071892	



18

17

16

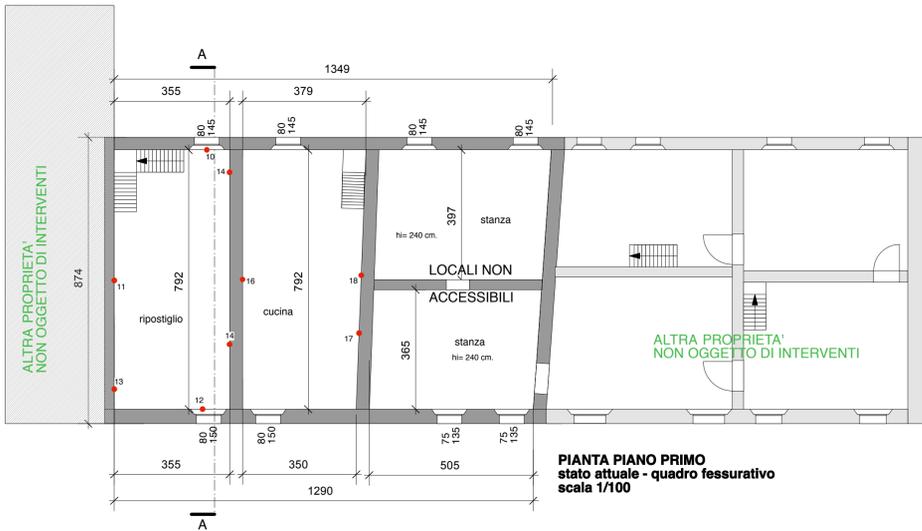
15

5

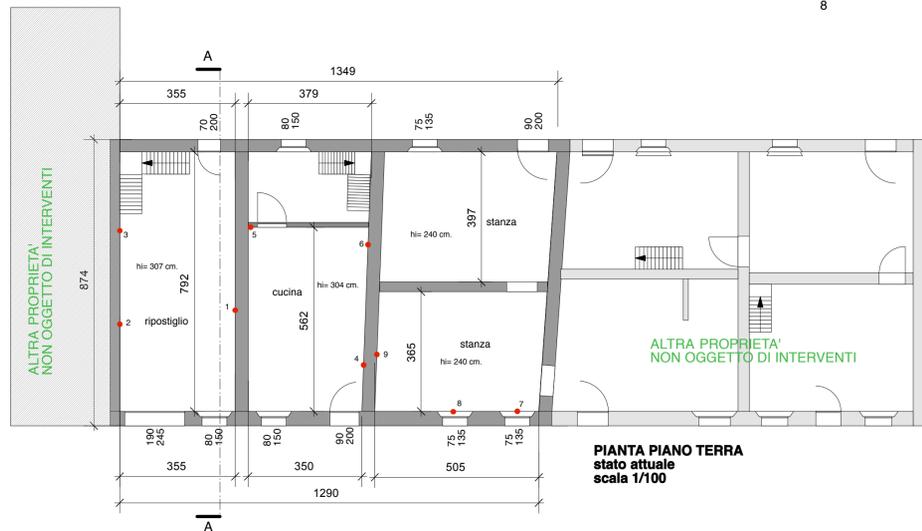
6

7

8



10



9



11

12

13

14

1

2

3

4

Ditta Proprietaria-Richiedente A: Tebaldi Tiziana - P.le Roma 52 - Porto Mantovano	
Elaborati: ANALISI DEL DEGRADO - piante- documentazione fotografica	stato attuale data:
Progetto: Ristrutturazione edilizia con parziale demolizione (opere interne) di edificio residenziale sito in P.zzale Roma a Soave	tav. 1a
Progettista: Cardinali Architettura Giovanna - Via Gobetti 37 - Bagnolo S.Vito - Mantova tel. e fax 0376 414565 cell. 338 3346140 archigardi@gmail.com Direttore Lavori: Chiniaglia Architetto Giovanni - Via Femelli - Mantova - cell. 338.3071892	

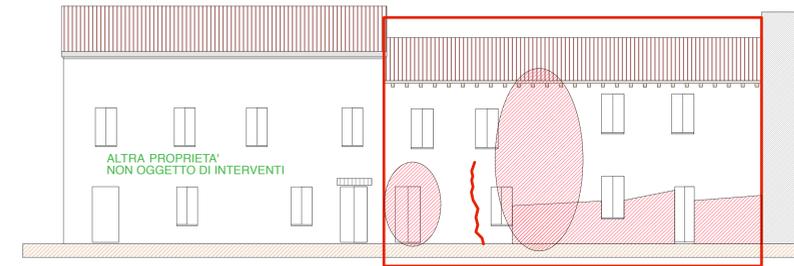
DISTACCO DIFFUSO DELL'INTONACO



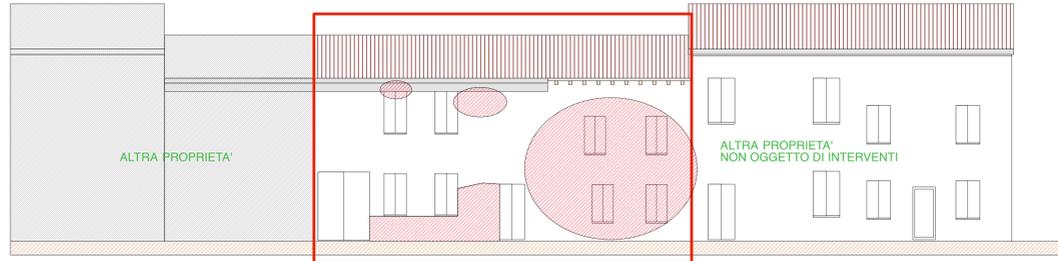
LESIONI-CREPE
PRESENZA DI MATERIALI DIVERSI
ASSENZA DI COESIONE



LESIONI-CREPE
PRESENZA DI MATERIALI DIVERSI
ASSENZA DI COESIONE



PROSPETTO RETRO
stato attuale
scala 1/100

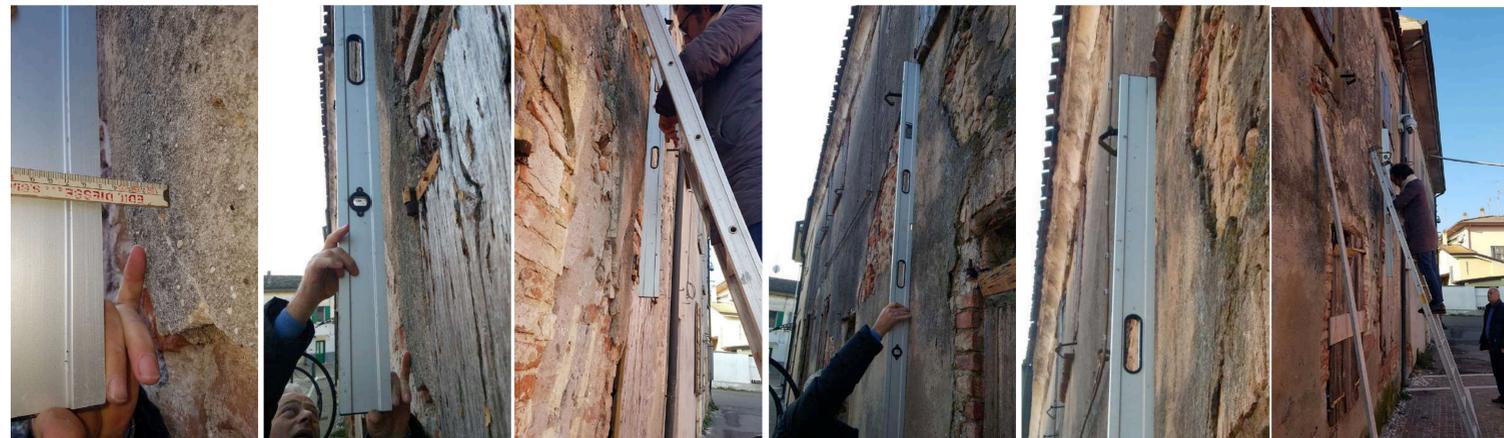


PROSPETTO FRONTALE
stato attuale
scala 1/100



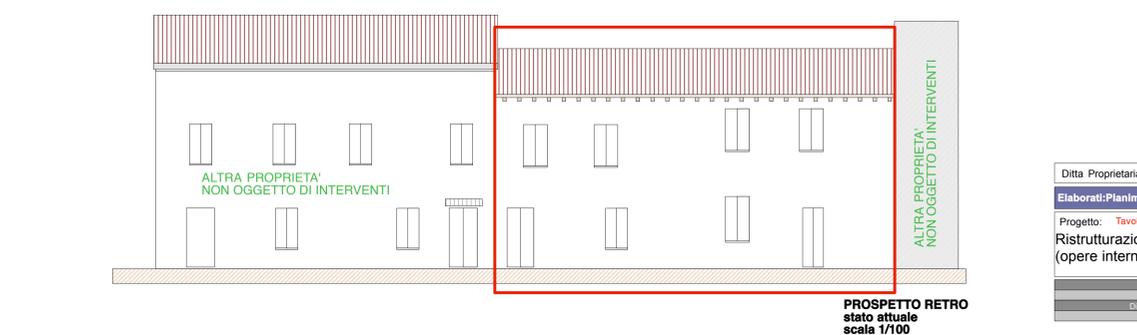
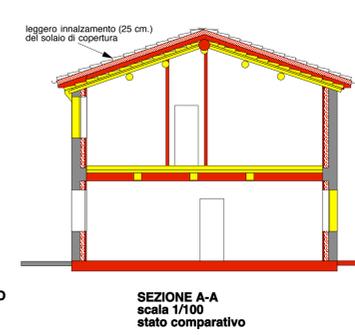
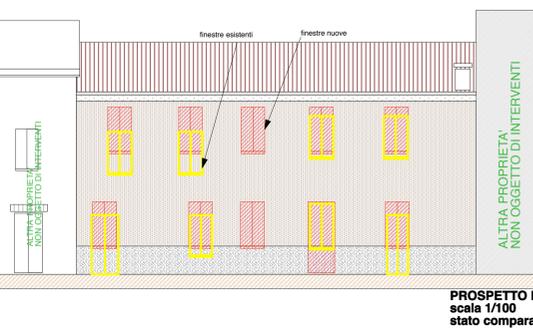
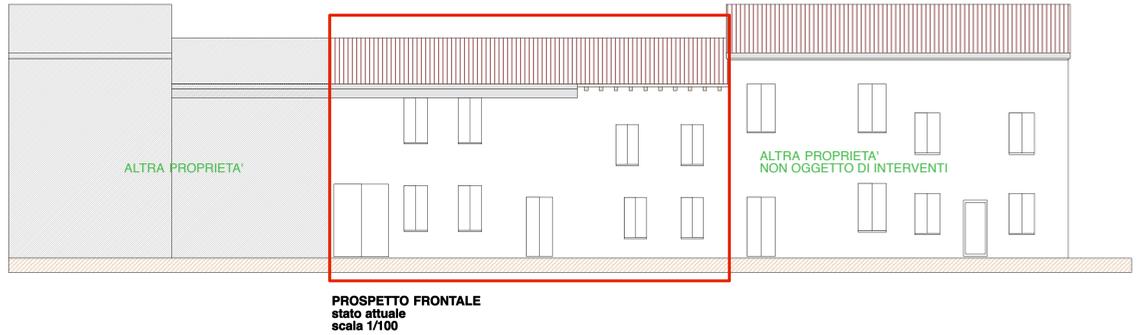
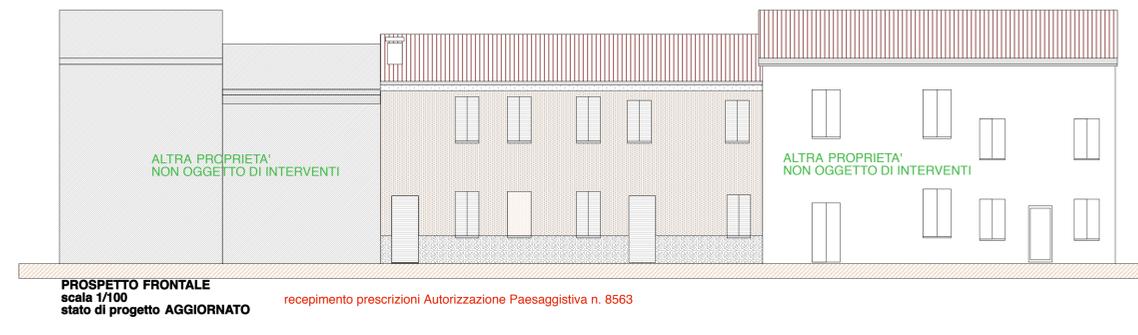
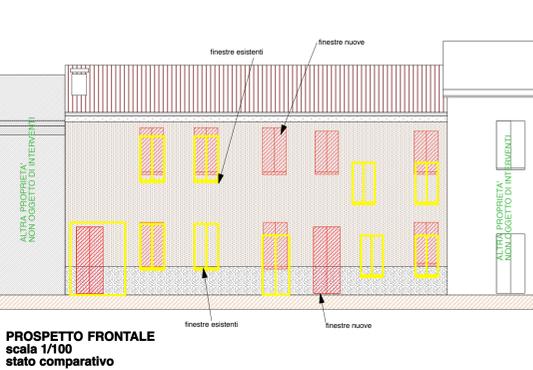
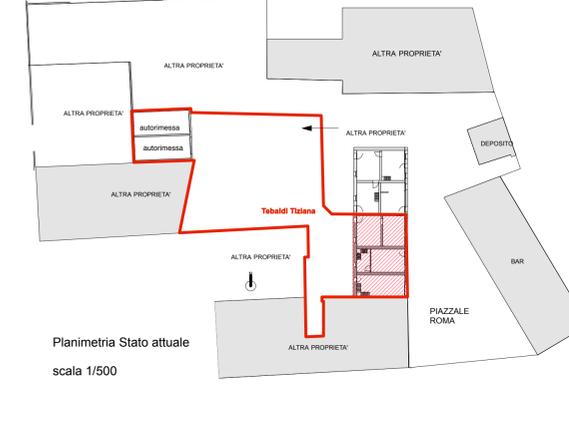
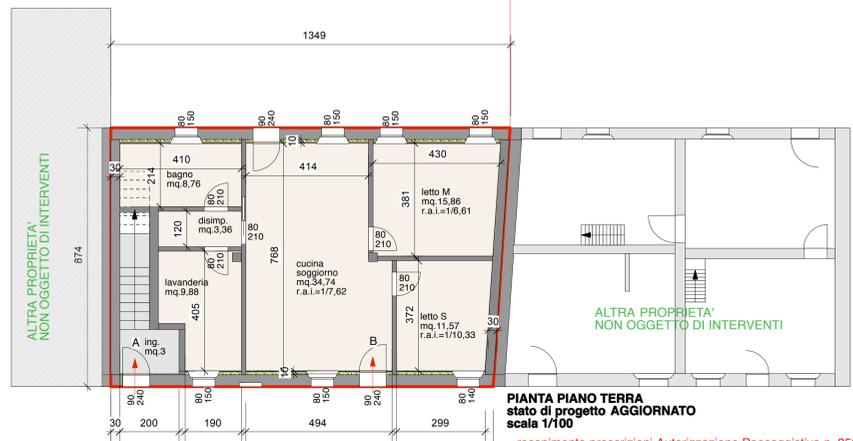
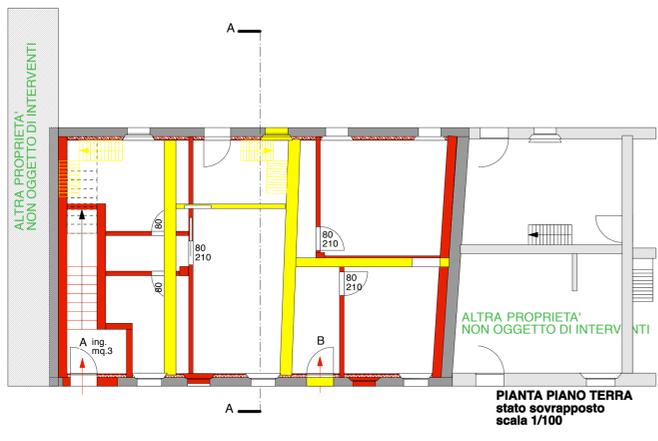
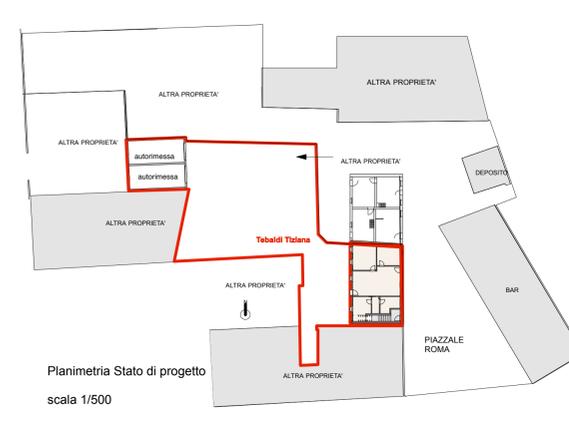
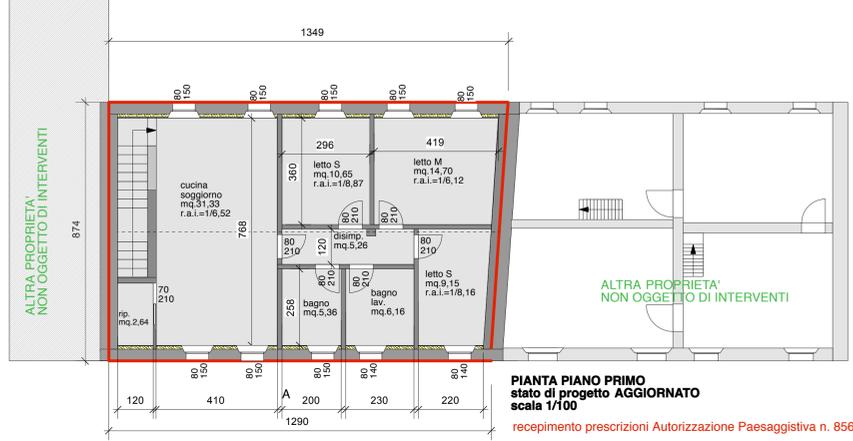
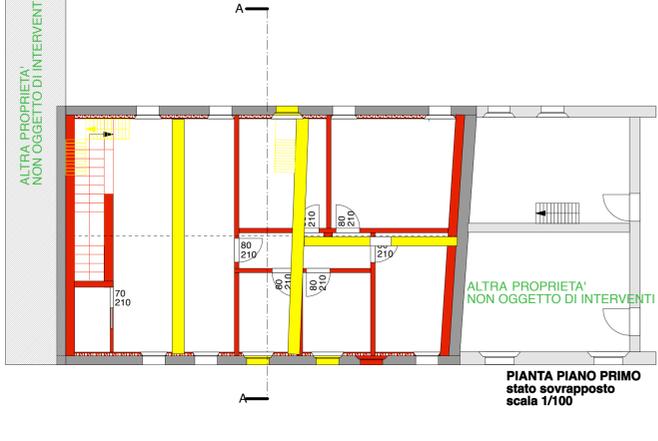
VISTOSI SPANCIAMENTI-FUORI PIOMBO DELLA MURATURA PERIMETRALE

LESIONE ARCHITRAVE



VISTOSI SPANCIAMENTI-FUORI PIOMBO DELLA MURATURA PERIMETRALE

Ditta Proprietaria-Richiedente A: Tebaldi Tiziana - P.le Roma 52 - Porto Mantovano			
Elaborati: ANALISI DEL DEGRADO - piante- documentazione fotografica		stato attuale	data:
Progetto: Ristrutturazione edilizia con parziale demolizione (opere interne) di edificio residenziale sito in P.zzale Roma a Soave			tav. 1b
<small> Progettista: <i>Chiara Anselmi Giovannini</i> - Via Gobetti 37 - Bagriolo S. Vito - Mantova tel. e fax: 0376.414565 - cell. 338.3346140 - archi@anselmi.com Direttore Lavori: <i>Chiara Anselmi Giovannini</i> - Via Farnelli - Mantova - cell. 338.3071892 </small>			



Ditta Proprietaria-Richiedente A: Tebaldi Tiziana - P.le Roma 52 - Porto Mantovano	
Elaborati: Planimetrie - piante - sezioni - prospetti - stato attuale, di progetto, sovrapposto data: 04.12.2020	
Progetto: Tavola recepimento prescrizioni Autorizzazione Paesaggistica n.71/20 del 30.11.2020	lav.
Ristrutturazione edilizia con parziale demolizione (opere interne) di edificio residenziale sito in P.zzale Roma a Soave	
2A	
<small> Progettista: [Carlo Ancillotti Giovani] - Via Gobetti 37 - Bagnolo S.Vito - Mantova tel. e fax: 0376.414255 - cell. 338.3346140 - archigiovani@gmail.com Direttore Lavori: [Chiara Architetto Giovani] - Via Fenelli - Mantova - cell. 338.3071892 </small>	



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

SETTORE TECNICO

LAVORI PUBBLICI - ECOLOGIA - ATTIVITA' SPORTIVE

**OGGETTO: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE
DEMOLIZIONE DI OPERE INTERNE DI UN EDIFICIO A SOAVE IN AMBITO "CENTRO
STORICO - NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE". APPROVAZIONE FASE
PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 6.3 DELLE NORME DI PGT (PR_01)**

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **FAVOREVOLE** in merito alla regolarità tecnica.

Note:

Lì, 17/06/2021

LA RESPONSABILE DI SETTORE

MOFFA ROSANNA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Area Servizi Finanziari Settore Ragioneria – Finanze – Bilancio

**OGGETTO: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE
DEMOLIZIONE DI OPERE INTERNE DI UN EDIFICIO A SOAVE IN AMBITO "CENTRO
STORICO - NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE". APPROVAZIONE FASE
PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 6.3 DELLE NORME DI PGT (PR_01)**

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Per i fini previsti dall'art. 49 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere **NON APPOSTO** in merito alla regolarità contabile.

Note:

Li, 18/06/2021

LA RESPONSABILE DI SETTORE
DEL BON ANGELA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO

PROVINCIA DI MANTOVA

Attestazione di Pubblicazione

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 67 del 19/06/2021

Oggetto: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE DEMOLIZIONE DI OPERE INTERNE DI UN EDIFICIO A SOAVE IN AMBITO "CENTRO STORICO - NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE". APPROVAZIONE FASE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 6.3 DELLE NORME DI PGT (PR_01).

Si dichiara la regolare pubblicazione della presente deliberazione all'Albo Pretorio on line di questo Comune a partire dal **22/06/2021** e sino al **07/07/2021** per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

Porto Mantovano li, 22/06/2021

IL SEGRETARIO GENERALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI PORTO MANTOVANO
PROVINCIA DI MANTOVA

Certificato di Esecutività

Deliberazione di Giunta Comunale

N. 67 del 19/06/2021

Oggetto: INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON PARZIALE DEMOLIZIONE DI OPERE INTERNE DI UN EDIFICIO A SOAVE IN AMBITO "CENTRO STORICO - NUCLEI DI VECCHIA FORMAZIONE". APPROVAZIONE FASE PRELIMINARE AI SENSI DELL'ART. 6.3 DELLE NORME DI PGT (PR_01).

Visto l'art. 134 – III comma del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 la presente deliberazione pubblicata all'Albo Pretorio on-line in data **22/06/2021** é divenuta esecutiva per decorrenza dei termini il **03/07/2021**

Porto Mantovano li, 06/07/2021

IL SEGRETARIO COMUNALE
(MELI BIANCA)

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)