CITTA' DI VENEZIA

Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2

Parere ai sensi dell'articolo 63.6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (ex N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma) per l'annullamento della codifica d'intervento, risanamento conservativo, previsto sul Condominio "Magnolia" in via Camuffo n. 60 a Mestre.

IL SINDACO
Dott. Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE
Geom. Massimiliano De Martin

DIRETTORE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE
Arch. Danilo Gerotto

Il presente documento, firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.lgs. 82/2005 e s.m.i., è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.lgs. 7/3/2005 n. 82.

All. B
relazione istruttoria

ALLEGATO B

Relazione Istruttoria

Assessorato all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente
Assessore: Massimiliano De Martin

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Direttore: Danilo Gerotto
Dirigente: Vincenzo de Nitto

Redazione a cura di:
Katia Dario
Barbara Maso
Eros Regolini

Localizzazione territoriale del condominio "Magnolia", in via S. Camuffo n. 60, tra il centro di Mestre (in rosso), il cimitero di Mestre (in azzurro) e la linea ferroviaria "Venezia-Trieste" . (Fonte: elaborazione dati GIS)

Vista aerea del condominio "Magnolia" . (Fonte: Google Earth)

Viste e prospetti del condominio "Magnolia". (Fonte: Documentazione fotografica istanza)

1. AVVIO DEL PROCEDIMENTO

FINALITA' DEL PROCEDIMENTO

Il presente procedimento amministrativo nasce dall'esigenza di aggiornare la cartografia dello strumento urbanistico operativo vigente, al fine di modificare, ai sensi dell'art. 63.6 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e successiva DGRV n. 2141 del 29/07/2008, la definizione di intervento codificato imposto ad un fabbricato sito in Località S. Lorenzo, nei pressi del centro di Mestre, in via S. Camuffo n. 60, Mestre 30174 (Venezia).
L'elaborato "Allegato B - Relazione Istruttoria" è redatto allo scopo di evidenziare gli aspetti tecnico-normativi che consentono di attuare la modifica alla categoria di trasformabilità dell'edificio tutelato. Tale modifica, nella fattispecie, consiste nell'annullamento del grado di protezione "2" (risanamento conservativo) attribuito inesattamente ad un immobile a diritto costruito agli inizi degli anni Settanta, privo di valore storico-testimoniale.

ISTANZA DI PARTE

Il procedimento è attivato su istanza di parte: in data 21.10.2021 è pervenuta agli uffici dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile del Comune di Venezia, con nota PG 2021/483378, la richiesta di revisione della codifica dell'intervento posta sul condominio "Magnolia", affinché i soggetti privati proprietari del suddetto immobile potessero usufruire dei benefici del c.d. Bonus Facciate e del Superbonus. Ad oggi, infatti, il vincolo dell'intervento diretto codificato di tipo "2" (risanamento conservativo) non consente di procedere con i lavori di isolamento a cappotto dell'edificio, compromettendo il complesso delle opere di riqualificazione energetica e sismica dell'unità residenziale.

QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO:

Art. 63.6 delle NTSA della V. PRG per la Terraferma

> *qualora, previa presentazione di adeguata documentazione redatta ai sensi del precedente art. 63.5, fosse dimostrata la totale trasformazione dell'edificio, avvenuta legittimamente prima della definizione dell'intervento codificato, il Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, può modificare o annullare il tipo di intervento codificato senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico.*

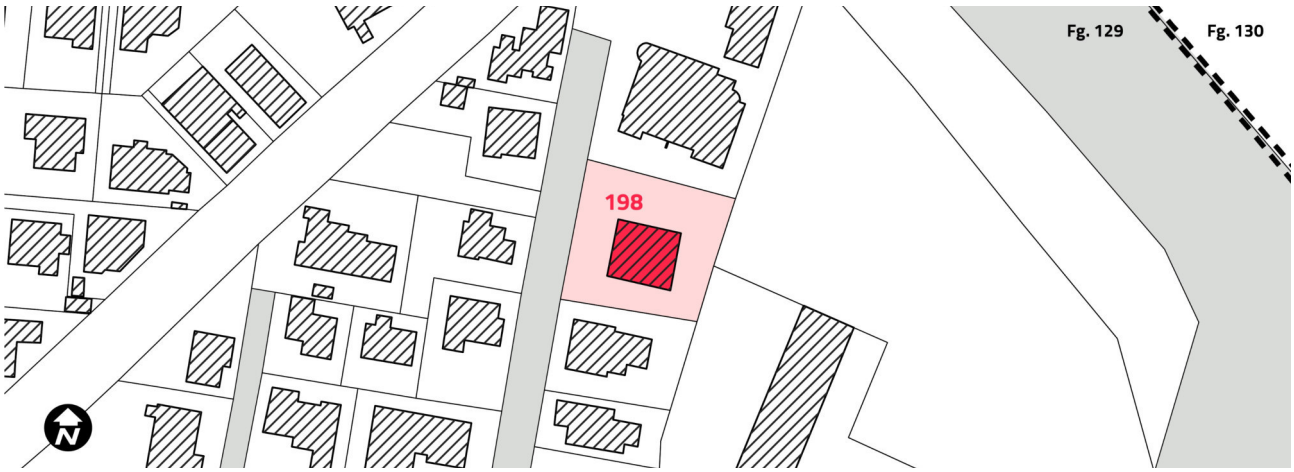
2. DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE OGGETTO DI MODIFICA

Localizzazione territoriale:
- Comune di Venezia (Località S. Lorenzo), via Silvio Camuffo n. 60, 30174

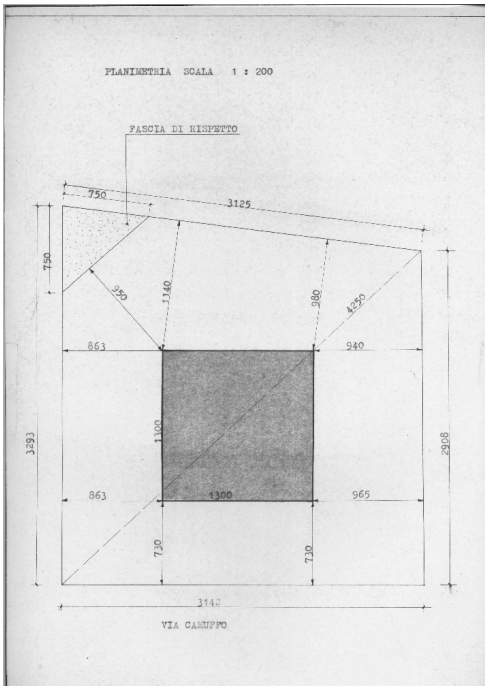
Dati catastali:
- N.C.E.U. Comune di Venezia, Fg. 129 (ex SEZ. E, Fg. 8), mapp. 198
- Classamento: zona censuaria 9, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico)

Titoli edilizi legittimanti originari:
- Licenza Edilizia n. 608, prot. gen. n. 8/23808 del 19.12.1969
- Variante in corso lavori n. 730, prot. gen. n. 8/32290 del 12.01.1971
- Certificato di Abitabilità prot. gen. n. 10361 rilasciato in data 01.03.1971

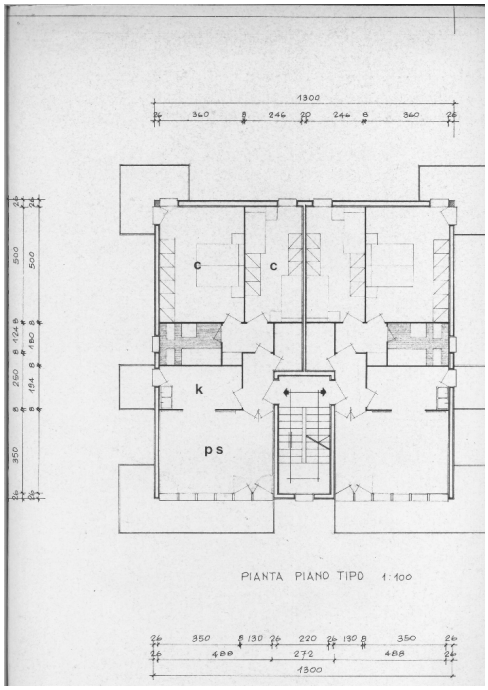
Caratteristiche generali:
- Tipologia edilizia: casa a blocco
- Piani fuori terra: n. 4
- Garage: presenti (piano terra)
- Destinazione d'uso: "A" Residenza, "A1" alloggi (o abitazioni)
- Aree di pertinenza: scoperto condominiale



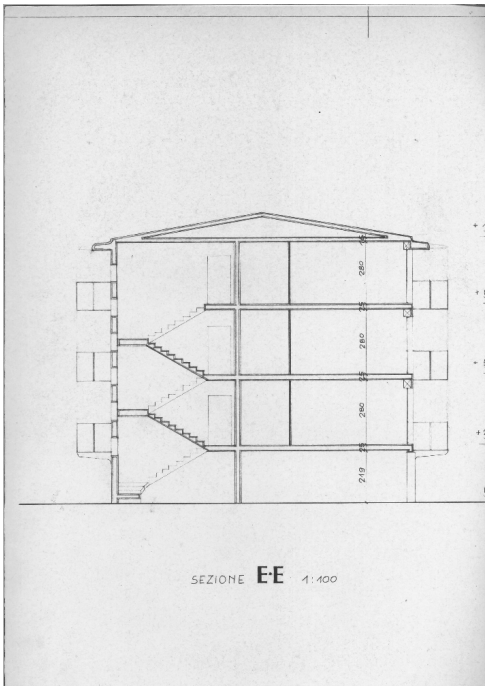
Estratto di mappa catastale della particella 198, censita catastalmente al Fg. 129 del N.C.E.U. di Venezia (Fonte: elaborazione dati GIS).



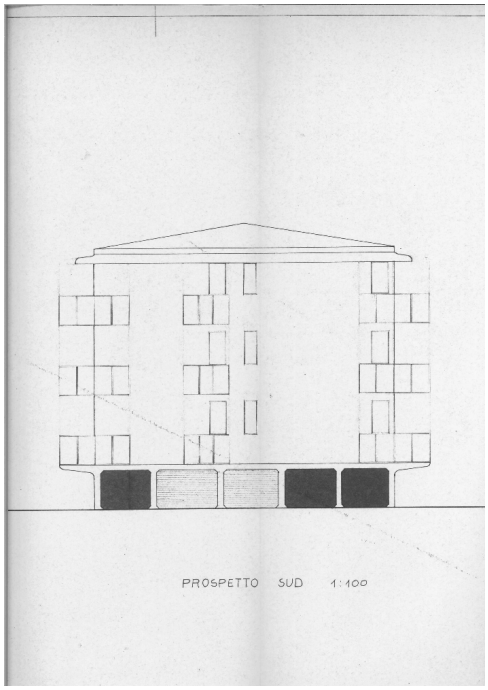
Estratto Planimetria in scala 1:200



Estratto Pianta in scala 1:100



Estratto Sezione in scala 1:100



Estratto Prospetto in scala 1:100

Elaborati grafici relativi al progetto di costruzione del fabbricato sito in via Camuffo n. 60 relativi alla Licenza Edilizia n. 608 del 1969.

3. PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

3.1 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA - B3

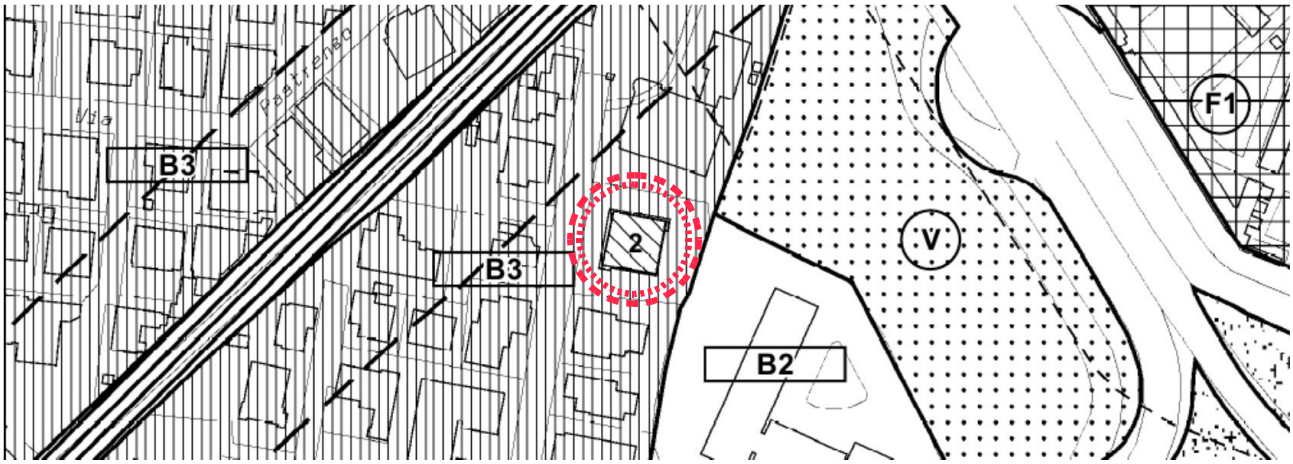
Il condominio "Magnolia" è sito all'interno di ZTO B3, zona residenziale di completamento, normata dall'art. 8 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma. In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle NTGA e sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6 per gli edifici esistenti e le sottospecie d'uso E1, E2, E4 e F, di cui all'art. 8 delle NTGA, per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione, nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale.

3.2 AMBITO SOGGETTO ALLA RIPROGETTAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO - modalità "d"

Il fabbricato è inoltre ricompreso all'interno di un ambito soggetto alle modalità di ridisegno del paesaggio urbano, attraverso le quali si intende recuperare nuovi spazi alla città e nel contempo garantire un disegno unitario della stessa, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni relative agli schemi progettuali contenuti nell'allegato "trasformazione del paesaggio urbano".
Nella fattispecie si applicano le modalità "d" normate dall'art. 23 delle NTSA per le parti di città con tessuto edilizio a bassa densità, caratterizzato da tipologie unifamiliari con edifici arretrati sul fronte stradale.

3.3 EDIFICIO CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO - risanamento conservativo "2"

Infine, l'immobile è individuato come edificio con intervento codificato di tipo "2" (risanamento conservativo). Ai sensi dell'art. 65 delle NTSA, per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volto a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio di carattere morfologico, volumetrico e architettonico. Tali disposizioni si applicano sia agli edifici che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche della città preindustriale, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico, sia ai manufatti che si caratterizzano come espressioni significative delle nuove regole, dei nuovi usi e del gusto con cui la città si è venuta formando in epoca industriale.



Estratto PI - Tav. 13.1a Zonizzazione con focus sulle previsioni vigenti sul fabbricato oggetto del presente procedimento: ZTO B3; ambito di riprogettazione del paesaggio urbano modalità "d"; intervento codificato di tipo "2" (risanamento conservativo).

Tra gli interventi diretti, quelli "codificati" riguardano gli edifici per i quali la Variante al PRG - e conseguentemente il PI - attribuisce e riconosce un pregio storico-testimoniale. Stando, infatti, al disposto del DPR 380/2001, art. 3 lett. c):

> *gli 'interventi di restauro e di risanamento conservativo', sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.*

In questa prospettiva, risulta pertanto chiaro che l'obiettivo che lo strumento urbanistico generale si propone per tali edifici sia la loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale.

E' importante rimarcare ancora una volta che si tratta di edifici e manufatti - vincolati e non *ex lege* - di particolare pregio architettonico o storico-testimoniale o che, per caratteristiche tipologiche e costruttive, rappresentano elementi significativi nella storia della Città e/o del paesaggio.

4. CONSIDERAZIONI ISTRUTTORIE DETTAGLIATE

4.1 RICOSTRUZIONE CRONOLOGICA SEQUENZA TITOLI EDILIZI

SINTESI: nell'area identificata al CT al Fg. 8 - mapp. 198 è stato demolito nel 1970, legittimamente, un edificio fatiscente e nel medesimo lotto è stato costruito un nuovo immobile, legittimato e dichiarato abitabile dal 1971.

1

Licenza Edilizia n. 608, prot. gen. n. 8/23808 del 19.12.1969

Verso la fine del 1969, l'Amministrazione rilascia, vista la domanda presentata in data 22.08.1969, i regolamenti comunali di edilizia e d'igiene e sentito il parere della Commissione Edilizia, una licenza edilizia per la nuova costruzione di un fabbricato a Mestre in Via Camuffo, su area censita catastalmente al foglio 8 - mappale 198. Il progetto del nuovo edificio prevede la realizzazione di una casa a blocco con n. 4 piani fuori terra. Viene inoltre presentata una Variante in corso lavori (n. 730), rilasciata dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata con prot. gen. n. 8/32290 del 12.01.1971.

2

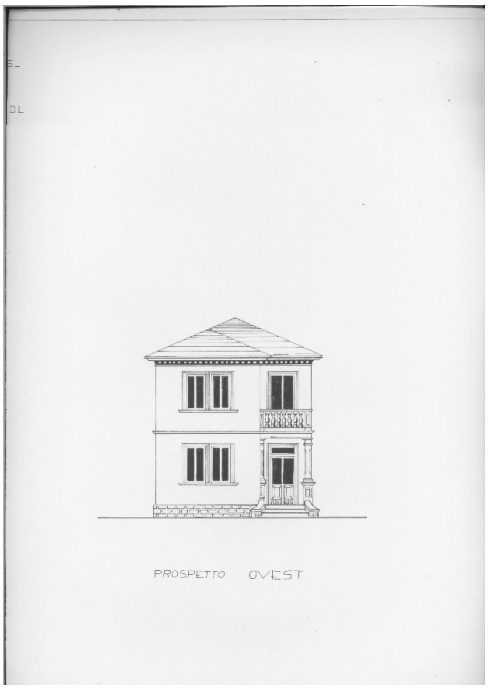
Licenza Edilizia n. 143, prot. Gen. n. 8/7398 del 20.04.1970

Avendo ottenuto la possibilità di costruire il nuovo fabbricato autorizzato dalla licenza appena descritta, i proprietari della stessa area (Fg. 8 - mappale 198) presentano nel Marzo del 1970 domanda all'Amministrazione per poter demolire l'unità immobiliare presente sul lotto di proprietà. In data 20.04.1970 il Comune rilascia, sentito il parere della Sottocommissione Edilizia, il titolo che abilita la legittima demolizione dell'edificio sito in Via Camuffo a Mestre (Fg. 8 - mappale 198). Nell'atto viene segnalato come motivo della demolizione "Fatiscenza e nuova successiva costruzione" e come età dell'opera viene indicata la dicitura "da 35 a 40 anni".

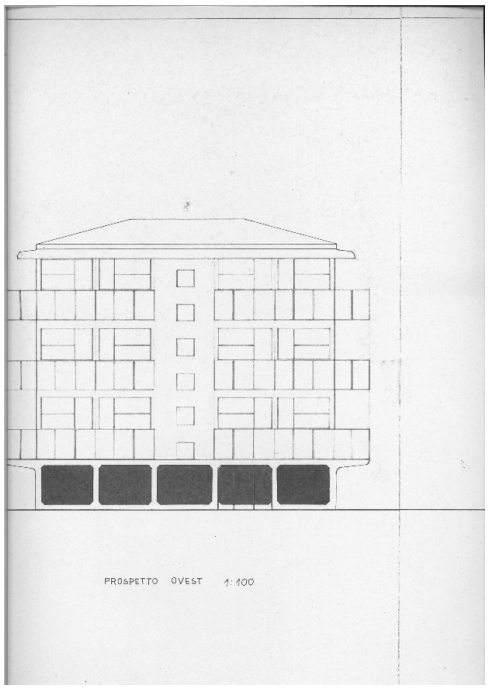
3

Certificato di Agibilità prot. gen. n. 10361 rilasciato in data 01.03.1971

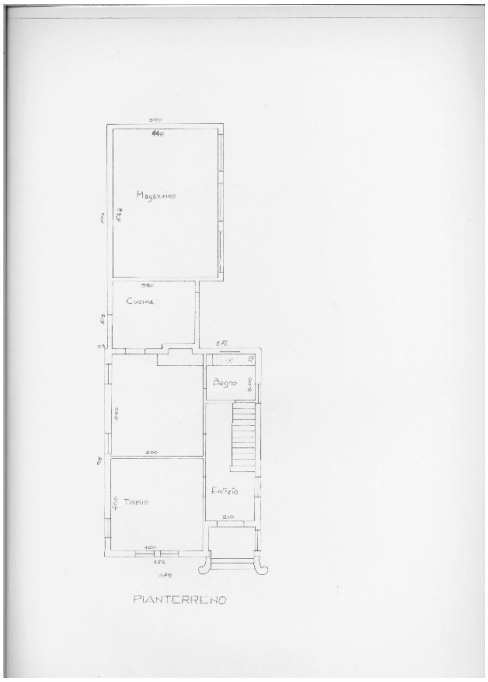
Demolito il fabbricato fatiscente, in data 11.06.1970 sono iniziati i lavori di nuova costruzione del condominio "Magnolia". Ultimate le opere di progetto, su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, il nuovo edificio viene dichiarato abitabile dal 01.03.1971 con Certificato di Agibilità prot. Gen. n. 10361.



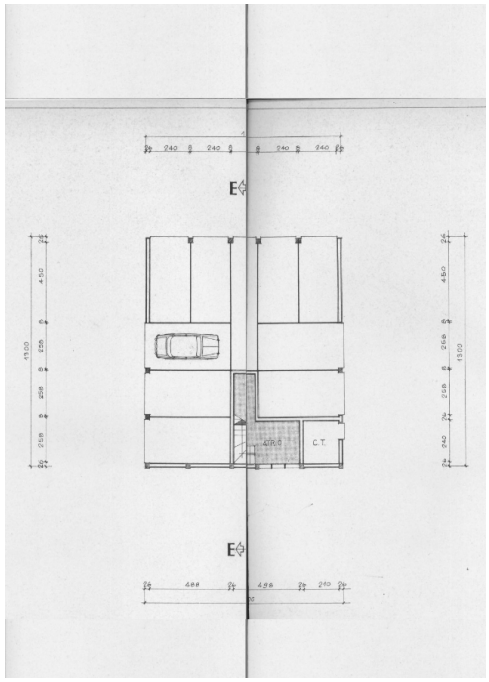
EDIFICIO DEMOLITO - Prospetto Ovest



NUOVO EDIFICIO - Prospetto Ovest



EDIFICIO DEMOLITO - Pianta Piano Terra



NUOVO EDIFICIO - Pianta Piano Terra

Comparazione di pianta e prospetto dell'edificio fatiscente demolito e del condominio "Magnolia" (Titoli originali, Fg. 8 - mapp. 198).

4.2 APPOSIZIONE DELL'INTERVENTO CODIFICATO ALL'IMMOBILE DI VIA CAMUFFO

Con DCC n. 5 del 14.01.1995, il Comune di Venezia ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale della Terraferma ai sensi dell'art. 49 della LR 61/1985, approvata poi dalla Regione Veneto con DGRV n. 531 del 23.02.1998. Come si evince dalla documentazione allegata all'approvazione regionale del piano, rispetto all'allora vigente PRG approvato con DPR del 17.12.962 (GU n. 51 del 22.02.1963), la Variante investiva unicamente il territorio comunale della Terraferma, intervenendo in particolare sulle seguenti tematiche: zonizzazione ai sensi della LR 61/1985; rilancio del settore della residenza, pubblica e privata; disciplina delle zone agricole in applicazione della LR 24/1985; tutela dei beni storico-artistici, nonchè dell'ambiente; regolazione delle strutture ricettive all'aperto e del sistema delle cavane e degli ormeggi; adeguamento della cartografia, con utilizzo della CTRN a elaborazione grafica automatizzata.
Uno dei maggiori propositi della Variante approvata con DGRV n. 531/98, assieme al tentativo di dare soluzione alla questione abitativa e adeguare tecnicamente la strumentazione urbanistica alla legislazione regionale, era proprio quello di creare un palinsesto per la salvaguardia dei valori ambientali e storico-testimoniali dei beni presenti sul territorio comunale. Come cita, infatti, l'Allegato A alla suddetta deliberazione in relazione agli edifici con tipo di intervento codificato:

> *Sono stati individuati 606 edifici o complessi edilizi da assoggettare ad intervento codificato visto l'interesse storico-testimoniale; per tali edifici la variante si propone la loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale. L'intervento è diretto e di tre tipi: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale. E' altresì ammesso l'aumento di volume a condizione che questo avvenga entro terra e che la nuova superficie non sia superiore al 50% della superficie di pavimento dell'edificio preesistente.*

Attraverso analisi e ricognizioni effettuate in sede di redazione della Variante Generale, sono stati schedati i manufatti che presentassero caratteri e valori da preservare, classificandoli con specifici gradi di protezione. La schedatura degli edifici ha prodotto i due fascicoli di analisi nn. 38 e 39 "Indagine degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico della Terraferma", che fanno parte integrante della Variante al PRG approvata nel 1998. Nel fascicolo n. 38 sono contenute le schede degli edifici ubicati nei quartieri 10, 11, 12, 13 e 14, mentre nel fascicolo n. 39 quelle relative ai quartieri 15, 16, 17 e 18. Tali schede di analisi relative allo studio dell'interesse storico sono state prodotte a cavallo tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta, precisamente dal 1988 al 1994.

La scheda di indagine raccoglie i dati fisico-funzionali degli edifici di interesse storico-testimoniale, catalogandoli attraverso le seguenti voci:

- individuazione dell'edificio o degli edifici: su carta aerofotogrammetica in scala 1:5.000;
- localizzazione: quartiere, numero progressivo edificio, località e indirizzo;
- presenza di vincoli: *ex lege* L. 1089/1939, L. 1497/1939 o L. 431/1985;
- datazione: catasto austriaco (1838-1841), austro-italiano (1846-1929), italiano (1930);
- tipologia edilizia: classificazione dell'edificio sulla base delle famiglie tipologiche;
- categoria funzionale attuale: attuale destinazione d'uso dell'edificio;
- stato di trasformazione: grado di permanenza dei caratteri storico-artistici;
- stato di conservazione: stato di degrado fisico;
- utilizzazione: grado di utilizzo dell'edificio (occupato, parzialmente occupato, non utilizzato);
- consistenza fisica: numero di piani dell'edificio;
- caratteri morfologici delle pertinenze esterne: presenza di parchi, giardini o cortili;
- note: altre informazioni generali (es. proposta di vincolo da parte della competente Soprintendenza).

Inoltre, la metodologia d'indagine impiegata prevedeva che i fabbricati oggetto di schedatura venissero documentati fotograficamente. Stando ai contenuti della Relazione allegata alla DCC n. 5 del 14.01.1995 di adozione della VPRG, la rilevazione fotografica strumentale alla stesura delle schede risale agli anni 1982-1985 e documenta le facciate esterne degli edifici, gli elementi architettonici di rilievo e le caratteristiche degli spazi esterni.
I due fascicoli che costituivano l'Indagine degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico della Terraferma e che contenevano le schede con l'indicazione della codifica d'intervento per i manufatti tutelati, sono stati poi ripresi e ritenuti validi anche per la Variante al PRG per la Terraferma adottata con DCC n. 16 del 25.01.1999 e approvata con DGRV n. 3905 del 03.12.2004 e con DGRV n. 2141 del 29.07.2008. Tale Variante, ai sensi dell'art. 48 c. 5-bis della LR 11/2004 e a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio, per le parti compatibili con il PAT, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi a partire dal 15.11.2014.

Come descritto nel paragrafo 3.3, attraverso la lettura dello strumento urbanistico operativo vigente, emerge il fatto che anche il condominio "Magnolia" è sottoposto a intervento diretto codificato di tipo "2", risanamento conservativo. E' presente, dunque, all'interno del fascicolo di analisi n. 38 della VPRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 531/1998, una scheda relativa all'edificio sito in Via Camuffo, che andremo ad analizzare nelle pagine seguenti.

ANALISI DEI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO	VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE	DEL CENTRO STORICO DI MESTRE E DEI NUCLEI PERIFERICI CIRCOSCRIZIONE : 13 LOCALITA' : S LORENZO

Edificio N° : 21

Foto N° : 21

Aerofotogrammetrico 1:5000

Dati Catastali

Sezione Foglio 0 Mappali

Indirizzo

Codice via 0 Via CAMUFFO Civici 70

Vincolo

0 (1) L 1089/1939 (3) L 431/1985 (2) L 1497/1939

Proprietà

PV (PB) Pubblica (PV) Privata (EN) Ente

Catasto

3 Anno/ Epoca di costruzione

(1) Catasto Austriaco (1838 - 1841)
(2) Catasto Austro - Italiano (1846 - 1929)
(3) Catasto Italiano (1929)

Tipologia Edilizia

IS

V	Villa
B	Barchessa
O	Oratorio
IS	Abitaz isolata
SC	A schiera
CO	A cortina
CR	A corte
RU	Rurale
SP	Specialistica

Categoria Funzionale

R Storica

Attuale

R	Residenza
A	Prod Agricola
M	Prod. Manifatt./Art.
P	Edifici d'Uso collett
C	Commercio
S	Manufatti speciali

Stato di Trasformazione

1

(1) Edificio che conserva impianto originario
(2) Edificio parzialmente ristrutturato
(3) Edificio totalmente ristrutturato
(4) Superfetazioni

Stato di conservazione

2 (1) Buono (2) Mediocre (3) Cattivo

Utilizzazione

OC (OC) Occupato (PO) Parz. occupato (NO) Non occupato

Consistenza

Piani 2 0 Altezza 0 Sup Occup. mq 0 Volume mc 0

Area di pertinenza

3

(1) Parco storico
(2) Giardino storico
(3) Parco Giardino
(4) Incolto
(5) Agricola
(6) Orto
(7) Cortile

Note:

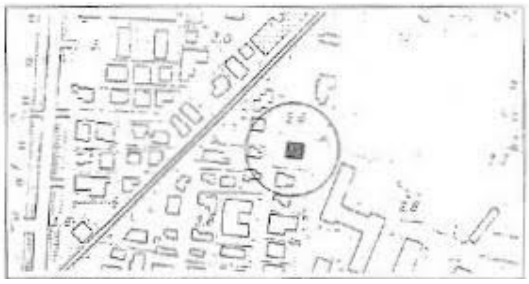
Data 15-Apr-92

Scheda Edificio n. 13.21 in via Camuffo in località S. Lorenzo, contenuta nel fascicolo Analisi dei manufatti di interesse storico, allegato alla Variante al PRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 531/1998, confermata dal Piano degli Interventi e tuttora vigente.

4.3 VERIFICA CONGRUITA' SCHEDA CONDOMINIO MAGNOLIA

Passiamo ora a effettuare una verifica delle informazioni contenute nella Scheda relativa all'edificio n. 21 della circoscrizione n. 13 "S. Lorenzo - XXV Aprile", sulla base dei dati desunti dalla ricostruzione cronologica dei titoli edilizi rilasciati nel triennio 1969-1970-1971 nell'area censita catastalmente al Fg. 8 (ora Fg. 129 sez. unificata) - mapp. 198 a Mestre.

Localizzazione Edificio:



Localizzazione edificio nella scheda 13.21

Localizzazione edificio su CTRN (elaborazione dati GIS)

Il primo aspetto che andiamo a considerare è la localizzazione dell'edificio. Come si può vedere dal raffronto con la CTRN aggiornata, l'edificio individuato dalla scheda corrisponde al condominio "Magnolia".

La posizione del lotto e la forma della pianta dell'edificio rendono immediatamente percepibile l'assoluta concordanza tra posizione del fabbricato nella scheda d'analisi e posizione del fabbricato sito al CT Fg. 129 (ex 8, SEZ. E "Mestre") e particella 198.

Già in questa fase, tuttavia, è possibile intuire sulla base dei titoli edilizi legittimamente rilasciati dal Comune di Venezia, l'elemento chiave nella giustificazione dell'annullamento del grado di protezione dell'edificio: la pianta dell'edificio sul quale è stato apposto il vincolo dell'intervento codificato.

Dati Catastali:

I dati relativi al foglio e alla particella del manufatto codificato sono assenti. In ogni caso, pur in mancanza di queste informazioni, la mappa di localizzazione del fabbricato permette di individuare facilmente la posizione dell'edificio, come descritto pocanzi.

Indirizzo:
L'indirizzo riportato nella scheda segnala "Via CAMUFFO n. 70". L'indicazione è erronea. Il suddetto civico risulta inesistente. Il condominio "Magnolia", verificata la corrispondenza tra posizione su scheda e su mappa, è invece sito al civico n. 60 di via Silvio Camuffo.

Vincolo:
Dalla scheda redatta in data 15.04.1992, l'edificio risulta essere privo di vincoli monumentali, storico-artistici, paesaggistici, architettonici o culturali.

Proprietà:
La proprietà del bene è privata.

Catasto:
Per quanto riguarda l'epoca di costruzione dell'edificio, viene segnalato il valore "3". Ciò significa che il fabbricato era presente all'interno del catasto italiano 1929-1930.
Tuttavia, questo dato confligge aspramente con un altro dato precedentemente analizzato: la forma e la posizione dell'edificio evidenziato nell'estratto-mappa della scheda n. 13.21.
Nella sezione 4.1 abbiamo presentato i titoli edilizi rilasciati nell'area oggetto di verifica del presente procedimento. Dall'esame istruttorio effettuato, risulta che fino al 1970 nell'area esisteva un immobile a due piani fuori terra, con pianta di dimensioni contenute e pressoché rettangolare. Nella Licenza Edilizia di demolizione n. 143/1970, il professionista incaricato dichiarava che l'edificio da demolirsi era stato costruito dai 35 ai 40 anni prima. E' certo dunque che l'edificio fatiscente demolito fosse presente all'interno de registri del catasto italiano del 1930.
Nel 1970 la villetta unifamiliare viene demolita. Al suo posto viene edificato il condominio "Magnolia", con la sua pianta quadrata. Pertanto, è impossibile che l'edificio segnalato nella mappa e oggetto di schedatura con codifica dell'intervento diretto fosse presente nel catasto italiano 1929-1930.

Tipologia Edilizia:
Il medesimo discorso si ripercuote anche sulla tipologia edilizia del fabbricato. Nella scheda si riporta il valore "IS – abitazione isolata". L'edificio demolito legittimamente nel 1970 aveva un impianto assoggettabile alla suddetta categoria. Il condominio "Magnolia" è invece una classica casa a blocco.

Categoria Funzionale:
Residenziale Storica. Non è possibile che il condominio "Magnolia" presentasse nel 1992, anno in cui è stata redatta la scheda, caratteri di storicità. A maggior ragione la classificazione risulta priva di fondamento se si considera che le schede si basano su documentazione fotografica relativa al triennio 1982-85. A quell'epoca, il condominio "Magnolia" era stato dchiarato abitabile da poco più di 10 anni.

Stato di Trasformazione e Conservazione:
"Edificio che conserva impianto originario" con stato di conservazione "mediocre".
Riprendendo le motivazioni descritte per la categoria funzionale, anche in questo caso non sembra essere possibile che nell'arco di 11-14 anni, dal 1971 al 1982-85, fosse peggiorata al punto tale da essere definita "mediocre" la condizione strutturale manutentiva dell'immobile, sia per quanto riguarda gli elementi materiali della costruzione che per gli impianti.

Consistenza:
Quasi tutti i campi di questa sezione sono vuoti, tranne l'informazione relativa al numero di piani fuori terra: 2. Altro dato inconfutabile dell'incongruenza della schedatura del condominio "Magnolia".
L'edificio demolito nel 1970 era costituito da una villetta unifamiliare di 2 piani. L'immobile costruito al suo posto è un palazzo di 4 piani fuori terra.

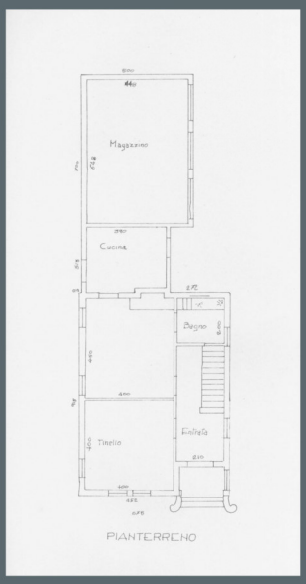
Aree di Pertinenza:
Parco Giardino, valore "3".
Dai dati identificativi dell'immobile e da quanto verificato in fase istruttoria mediante atti legittimanti e documentazione fotografica, il condominio "Magnolia" è sprovvisto di parco o di un giardino. Attorno al palazzo vi è unicamente uno scoperto condominiale rappresentato da un cortile. Il cortile è asfaltato e costituisce l'area scoperta compresa tra l'edificio e la recinzione perimetrale del lotto e viene principalmente utilizzato come area di accesso ai posti auto coperti situati al piano terra dell'edificio.

5. CONCLUSIONI

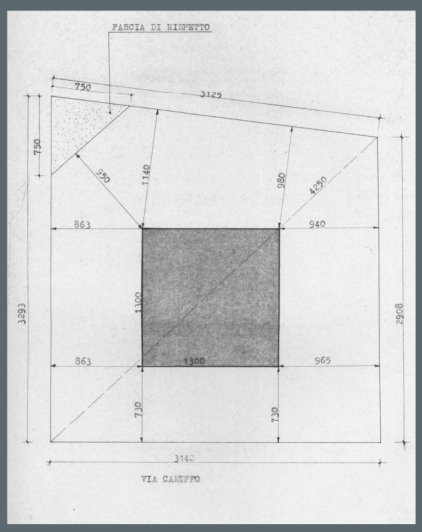
L'esito dell'attività istruttoria eseguita analizzando la documentazione relativa agli atti legittimanti e alla documentazione fotografica fornita dagli istanti, alla Variante al PRG per la Terraferma con la quale sono stati introdotti gli interventi codificati di tipo "1, 2 e 3" e al dispositivo urbanistico operativo attualmente in vigore, per le seguenti motivazioni dedotte:

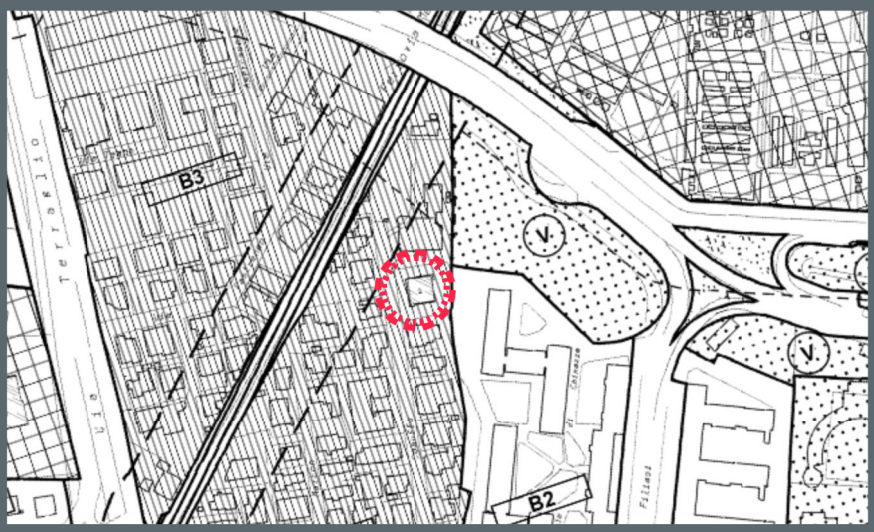
- l'immobile sito in via Camuffo n. 70 è privo di vincoli *ex lege*;
- l'immobile è stato legittimamente costruito nel 1970, non nel 1930 come indicato nella scheda;
- l'immobile è una casa a blocco di 4 piani, non un'abitazione isolata di 2 piani fuori terra;
- l'immobile è sprovvisto di un parco giardino all'interno del lotto, come previsto dagli atti legittimanti;
- l'immobile alla data di redazione della scheda era privo di caratteri di storicità;
- l'immobile alla data di redazione della scheda si presentava in buono stato di conservazione;

si dimostra la totale trasformazione dell'edificio vincolato, avvenuta legittimamente prima della definizione dell'apposizione del grado di protezione "risanamento conservativo".
Pertanto, ai sensi dell'art. 63.6 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma, si procede ad annullare il tipo di intervento codificato, senza che ciò comporti variante al Piano degli Interventi.



L'estratto del PRG del 1962, antecedente alla demolizione della villetta unifamiliare avvenuta nel 1970, evidenzia in maniera inequivocabile che l'edificio contrassegnato disponesse di un impianto edilizio con attacco a terra come da planimetria allegata.





L'estratto del Piano degli Interventi attualmente in vigore dimostra invece che sulla stessa area (Fg. 129 - mapp. 198) è presente un edificio con pianta totalmente diversa, a testimonianza della totale trasformazione dell'immobile raffigurato nelle immagini di cui sopra. Dal momento che l'edificio ivi contrassegnato è stato costruito legittimamente nel 1970 e dichiarato abitabile nel 1971, possiamo affermare che alla data del 15.04.1992 di redazione della scheda di analisi dei manufatti di interesse storico l'edificio non presentasse uno stato di conservazione e/o valori testimoniali significativi tali da giustificare l'apposizione del vincolo di tutela rappresentato dall'intervento codificato di tipo "2 - risanamento conservativo".