

# MADE

S.R.L.

COMUNE DI  
COLOGNOLA AI COLLI

"CORTE RUMOR" - BENE CULTURALE N°32 -  
IN VIA CUBETTA n°37  
EDIFICIO DENOMINATO EX RESIDENZA CORTE  
REALIZZAZIONE DI TRE UNITA' ABITATIVE

**SECONDA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO**  
dell' isolato individuato come Bene Culturale n°32 approvato con delibera  
del C.C. n°48 del 23/09/2004 e adeguato ai sensi della Variante n°3  
con delibera del C.C. n°50 del 28/11/2014

Integrazione pratica n°17/2015 prot. 3277 del 13/03/2015

titolo: **INTEGRAZIONE**  
**Relazione tecnico illustrativa**

allegato:

**A**

data:	revisione:	eseguito:	controllato:	approvato:
giugno 2015	integrazione pratica n°17/2015 prot. 3277 13/03/2015	ing. Carlo Alberto Voi	ing. Carlo Alberto Voi	ing. Carlo Alberto Voi
marzo 2016	rev01_agg. standards	ing. Carlo Alberto Voi	ing. Carlo Alberto Voi	ing. Carlo Alberto Voi

il committente:	Antonio Rumor, Alberto Rumor, Enrica Rumor Giovanna Rumor, Carlo Alberto Voi
il tecnico:	Ing. Carlo Alberto Voi
il direttore dei lavori:	Ing. Carlo Alberto Voi
l'impresa:	
commessa:	0026- var2 PdR-integrazione

**MIND - ARCHITECTURAL - DEVELOPMENT - ENGINEERING**

Sede legale: I-37060 Lugagnano di Sona (VR) – Via XXIV Maggio, 1/C

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena,1 I-37030 Colognola ai Colli (VR) – Via Cubetta, 45

Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477 - info@made.vr.it - P. IVA 04018850232

Le informazioni contenute sono da considerarsi strettamente riservate e non possono essere divulgate o trattate. Tutti i diritti d'autore sono riservati. Prima di iniziare il lavoro controllare le misure in sito, ogni eventuale modifica deve essere tempestivamente comunicata alla D.L.. Riproduzione vietata, anche parziale.

# MADE SRL

INGEGNERIA

“Corte Rumor” -Bene Culturale N°32-  
in Via Cubetta n°37  
edificio denominato ex residenza corte  
Realizzazione di tre unità abitative

---

## SECONDA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO

---

Dell'isolato individuato come Bene Culturale n°32 approvato  
con delibera del C.C. n°48 del 23/09/2004 e adeguato ai sensi  
della Variante n°3 con delibera del C.C. n°50 del 28/11/2014.  
**Integrazione pratica n°17/2015 prot. 3277 del 13/03/2015**  
**Aggiornamento marzo 2016**

PROPRIETARI:

Alberto Rumor  
Enrica Rumor  
Antonio Rumor  
Giovanna Rumor  
Tommaso Rumor  
Andrea Rumor  
Giulia Rumor  
Serena Rizzati  
Carlo Alberto Voi

USUFRUTTUARIO:

Antonio Rumor

---

MIND — ARCHITECTURAL - DEVELOPMENT - ENGINEERING

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

TECNICO INCARICATO: Ing. Carlo Alberto Voi  
MADE Srl  
Lungadige Catena 1  
37138 – Verona

## RELAZIONE TECNICO - ILLUSTRATIVA

### Relazione

Il sottoscritto Ing. Carlo Alberto Voi,  
nato a Nogara provincia di Verona il 03/07/1960  
Iscritto all'albo professionale degli Ingegneri della Provincia di Verona al n.1747  
CF: VOICLL60L03F918C  
Con studio presso MADE ingegneria srl con sede in Lungadige Catena 1, 37138  
Verona, Tel 3483672934

in riferimento alla richiesta di autorizzazione paesaggistica presentata da:

Antonio Rumor (usufruttuario)  
foglio 24 mapp.492 sub2

Alberto Rumor (proprietario)  
foglio 24 mapp.492 sub2

Enrica Rumor (proprietario)  
foglio 24 mapp.492 sub2

Giovanna Rumor (proprietario)  
foglio 24 mapp.492 sub2

relativa alle opere da eseguirsi sugli immobili censiti catastalmente come  
soprariportato e siti nel Comune di Colognola ai Colli, Via Cubetta n°37,  
provincia di Verona, relazione quanto segue.-

---

### M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

## 1. PREMESSE

La presente proposta progettuale riguarda il definitivo recupero edilizio di un corpo di fabbrica denominato 'ex casa colonica' (già oggetto di intervento a seguito della C.I.L. presentata in data 02/02/2013 prot.1442 relativa ad opere interne), ubicato all'interno del sito abitativo di proprietà dei Sigg.ri Rumor, identificato dalla Variante al Piano Regolatore Generale di Colognola ai Colli, approvata con deliberazione di Giunta Regionale n.118 del 23.01.03, come Bene Culturale n.32 e, come tale, oggetto di apposito Piano attuativo specifico (Piano di Recupero) volto a tutelare le caratteristiche tipologico-formali del modello della corte presentato in data marzo 2004 approvato in data 23.09.2004 con Del. n. 48 di C.C., successivamente modificato con Variante al P.d.R. approvata dalla G.C. in data 31.07.2006 e per il quale risulta stipulata convenzione tra il Comune di Colognola ai Colli e proprietari in data 17.10.2005 presso il notaio Domenico Fauci di Verona.

In data 08/06/2010 n. di prot. 7911 è stata inoltre presentata richiesta di diversa attribuzione del grado di protezione relativamente al corpo di fabbrica n. 2, così come individuato nella citata scheda BC n. 32, al fine di modificarne il grado di protezione dall'attuale 6 'Demolizione senza ricostruzione' al grado di protezione n.1 'Restauro Conservativo'. Il Comune di Colognola ai Colli, con nota prot. n. 962 del 24/01/2011, ha comunicato che la richiesta di modifica del di protezione sarebbe stata inserita nel fascicolo delle Variazioni urbanistiche nell'ambito della Variante al Piano degli Interventi di successiva approvazione.

In effetti, nell'ambito del provvedimento di approvazione della 'Variante n. 3 al P.I. - Norme Tecniche Operative' approvata dal C.C. con delibera n. 50 del 28/11/2014, all'art. 40 si prevede la riduzione del Grado di protezione da '6'- 'Demolizione senza ricostruzione' a '5' - Demolizione e ricostruzione' per la porzione di edificio individuato come n. 2 nella scheda BC n. 32.

Si segnala infine, alla luce di quanto sopra esposto, che l'edificio in parola ricade nella casistica disciplinata all'art. 136 del D.Lgs n. 42/04 - Parte III e, pertanto, secondo quanto richiamato al comma 2 dell'art. 11, NON si applica quanto stabilito dal Decreto Legislativo 3 marzo 2011 , n. 28 - Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili.-

---

M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

## 2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La ripermimetrazione dell'area oggetto della presente Variante risulta essere catastalmente individuata come segue:

-Comune di Colognola ai Colli, Catasto Terreni, Foglio 24

Mappali 41-481-482-485-486-487-489

-Comune di Colognola ai Colli, Catasto Urbano, Foglio 24

Mappali 105 sub 1, 105 sub 5, 105 sub 6, 105 sub 8, 105 sub 9, 105 sub 10, 105 sub 11, 105 sub 12, 110 sub 4, 110 sub 5, 110 sub 6, 110 sub 7, 110 sub 10, 110 sub 11, 492 sub 1, 492 sub 2, 492 sub 3, 493, 494, 478 sub 1, 478 sub 2, 478 sub 3, 478 sub 4.



- Perimetrazione ambito oggetto della 2° Variante
- Edificio 1-2 Bene Culturale n°32

M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

### 3. CARATTERISTICHE PROGETTUALI DELL'INTERVENTO

#### 3.1 STANDARD URBANISTICI

Nell' ambito dell' intervento di recupero dell'edificio denominato "Ex casa colonica" si ritiene di dover procedere anche con la verifica ed il riordino degli standards urbanistici individuabili come "spazi a verde e parcheggi " asserviti da corsia d'accesso collegata alla pubblica via e gravata di servitù di passo secondo la convenzione che dovrà essere stipulata tra proprietari e il Comune di Colognola ai Colli.

La zona interessata al piano di recupero è già urbanizzata e dotata dei seguenti sottoservizi:

rete di acquedotto;

rete di fognatura acque nere;

rete telefonica;

rete energia elettrica;

rete di gasdotto;

rete di pubblica illuminazione.

A seguito delle dimostrazioni contenute nella TAV. D, gli standards urbanistici minimi previsti dall'art. 7 delle N.T.O. del vigente Piano degli Interventi devono soddisfare i seguenti requisiti:

standards OO.UU. primarie:  $27,04 \text{ ab./eq.} \cdot 10 \text{ mq. ab./eq.} = \text{mq. } 270,40$

standards OO.UU. secondarie:  $27,04 \text{ ab./eq.} \cdot 20 \text{ mq. ab./eq.} = \text{mq. } 540,80$

Tot. = mq. 811,20

I proprietari, ai sensi del 1° comma dell'art. 31-32 della L.R.V. 11/2004, ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici sopra descritti, vincolano ad uso pubblico le aree destinate a spazi a verde e parcheggi, oltre all'area relativa alla corsia d'accesso come servitù di passo alle postazioni predisposte (L.13/89), per la superficie complessiva di mq. 885.80.

#### 3.2 RISTRUTTURAZIONE EDIFICIO 1-2

Per quanto attiene all'edificio nel suo complesso, da tempo dismesso dai vecchi conduttori del fondo agricolo, esso viene riqualificato definitivamente ad uso residenziale e, nella sua configurazione definitiva, sarà costituito da n. 3 unità abitative (n. 1 a pian terreno e n. 2 al piano Primo).

---

M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

Il fabbricato si erge lungo la Via Cubetta che, in corrispondenza del complesso edilizio in parola, rappresenta la linea di separazione tra le vallate di Illasi e S. Vittore; il confine di proprietà è rappresentato in parte dal muro in sasso (vecchio brolo) e, per la parte rimanente, dal lato ovest del fabbricato stesso.

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra cui si aggiunge il volume (che chiameremo 'corpo B') ad un piano ricavato nella sagoma compresa tra il muro di confine interno che separa il giardino di pertinenza della antica villa padronale dall'aia antistante la barchessa e l'edificio in parola. A seguito del riordino dei volumi in attuazione al PdR approvato, con la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni, si è ancor più evidenziata la anomalia prospettica tra la sommità del citato muro di confine in sasso ed il tetto a falda inclinata del corpo di fabbrica realizzato a ridosso dell'edificio principale e del muro di confine stesso.

L'edificio principale al quale si rivolge la presente relazione, che è stato oggetto di intervento di riqualificazione interna (vedi C.I.L. del 02/02/2013) per la messa in sicurezza provvisoria in attesa di intervento strutturale, non presenta particolari elementi di pregio architettonico, ma si caratterizza comunque per la sua linea sobria e funzionale e rientra nelle tipologie edilizie comuni nell'intorno agricolo. Per tale motivo la scheda BC 32 attribuisce il grado di protezione n.1 – Restauro Conservativo - ed in quest'ottica l'intervento proposto mira a garantire il rispetto di tale vincolo pur riorganizzando la struttura al fine di ricavarne n. 3 unità abitative ad uso residenziale.

Pertanto, il progetto non prevede demolizioni di alcun genere se non per alcune partizioni interne realizzate in fasi temporali successive con laterizio e pannelli di legno, non prevede altresì l'introduzione di elementi che possano in qualche modo alterare l'attuale fisionomia architettonica tranne che per quegli interventi puntuali resi necessari dalla vetustà dell'immobile quali ad esempio la sostituzione degli elementi lapidei di contorno delle forometrie (in tufo giallo di Vicenza), il rivestimento esterno del 'corpo B' con paramento in sasso faccia-vista, piuttosto che parte delle murature portanti, tutte in sasso e legante cementizio, in certi casi fortemente ammalorati o, in un unico caso, la riduzione di una porta a finestra in quanto l'accesso diretto sulla pubblica via non trova oggi alcuna motivazione e risulterebbe alquanto pericolosa.

Pertanto, saranno riproposti tutti gli elementi architettonici esistenti ed in particolare la copertura che, pur soggetta a rifacimento completo, manterrà per tipologia e particolari costruttivi le medesime caratteristiche dell'attuale (sporti di gronda, cornicioni laterali, manto di copertura, camini).

---

#### M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale, al fine di rendere l'edificio idoneo ai dettami previsti dall'attuale Normativa antisismica, si procederà con il consolidamento della parte fondazionale mediante realizzazione di unghia in c.c.a. in aderenza alla fondazione esistente composta da materiale lapideo e cemento in modo tale da costituire una maglia di collegamento tra muri perimetrali e muri di spina. Conseguentemente, al piano terra, sarà realizzato un vespaio per garantire il perfetto isolamento dal terreno sottostante all'interno del quale saranno collocate le condotte di scarico delle acque reflue.

Per quanto riguarda la suddivisione interna dei locali, premesso che l'intento è quello di mantenere ove più possibile la disposizione originaria, la necessità di realizzare due unità abitative al piano primo, pur salvaguardando la cadenza dei muri di spina esistenti, ha obbligato a collocare la scala interna comune nella posizione attuale penalizzando, di fatto, lo sfruttamento ottimale degli spazi interni; ciò consentirà, per contro, di poter accedere al piano superiore senza interferire con l'unità posta al piano terra che può beneficiare di un ingresso autonomo direttamente dall'esterno.

Tornando all'aspetto strutturale, poiché le murature portanti presentano evidenti segni di ammaloramento (fessurazioni, legante cementizio di scarsa consistenza), previa rimozione degli intonaci interni esistenti e lavaggio delle pareti, si prevede la realizzazione di betoncino armato con rete metallica Ø 6 10x10 fissata con chiodi resinati alla muratura sottostante.

Il solaio intermedio, di nuova realizzazione data la non idoneità dell'esistente, sarà sempre di tipo ligneo ma con cappa collaborante in c.c.a. negli spessori previsti dal calcolo statico.

Le partizioni interne saranno invece realizzate con murature in laterizio di diverso spessore.

La struttura di copertura, come accennato, sarà realizzata ex novo data la situazione di estremo degrado della struttura esistente che impedisce qualsiasi possibilità di recupero, vista anche la modestissima fattura con cui è stato realizzato e successivamente manomesso il vecchio tetto.

Sarà pertanto realizzata una nuova struttura lignea con orditura principale e secondaria analoga all'esistente costituita da trave di colmo e travi rompitratta su cui sarà posata l'orditura secondaria in travetti e assito. Il manto di copertura sarà in coppi tradizionali con riutilizzo dei coppi esistenti in buone condizioni.

---

#### M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232

Lo sporto di gronda sui due prospetti principali sarà delle stesse dimensioni e caratteristiche architettoniche dell'esistente mentre lateralmente sarà realizzata una cornice con mattoni in laterizio a vista complanari al paramento in muratura (prospetto nord e sud).

Relativamente al rivestimento murario esterno, poiché la tessitura delle murature esistenti non appare di valore, previa rimozione degli intonaci e pulizia del supporto, sarà realizzato un intonaco a base calce con caratteristiche termomeccaniche ad alta efficienza energetica che garantirà, comunque, le caratteristiche cromatiche e di finitura superficiale analoghe al tradizionale 'intonachino' colorato nella tonalità tipica dei luoghi che sarà comunque preventivamente concordata ed autorizzata.

Da ultimo, i serramenti saranno di tipologia identica all'esistente in legno verniciato in colore chiaro o in materiale plastico il cui effetto estetico sia perfettamente analogo e scuri esterni anch'essi verniciati.

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, anch'essi saranno evidentemente realizzati ex novo in quanto non esistenti o comunque non a norma e saranno indipendenti per ciascuna unità abitativa ad esclusione delle linee elettriche relative ai servizi comuni (luce scale, luce esterna, citofoni, antenne ecc.).-

---

#### M-A-D-E INGEGNERIA

Sedi operative: I-37138 Verona – Lungadige Catena, 1  
I-37030 Colognola ai Colli – Via Cubetta, 45  
Tel +393483672934 - Facsimile 1782288477  
[info@made.vr.it](mailto:info@made.vr.it) - P. IVA 04018850232