

**Studio Tecnico arch. Ezio Albi geom. Marco Albi geom. Fabio Fossa**

Vicolo San Domenico n. 7, 37122 Verona (VR)

Telefono: 0458030674

email: *email: ezioalbi@gmail.com – geom.marcoalbi@gmail.com - fossafabio84@gmail.com*

**PROGETTO PER IL PIANO DI RECUPERO DI UN EDIFICIO OGGETTO DI  
RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA STALLA A CIVILE  
ABITAZIONE IN LOCALITÀ CROCE.  
PROPRIETÀ DEL SIG. SIMONE PESENATO**

**RELAZIONE STORICO/FILOLOGICA**



---

# **Studio Tecnico arch. Ezio Albi geom. Marco Albi geom. Fabio Fossa**

Vicolo San Domenico n. 7, 37122 Verona (VR)

Telefono: 0458030674

email: *email: ezioalbi@gmail.com – geom.marcoalbi@gmail.com - fossafabio84@gmail.com*

---

## **SOMMARIO**

RELAZIONE STORICO/FILOLOGICA .....	3
PREMESSA.....	3
UBICAZIONE.....	3
INTERVENTO.....	3
STORIA .....	4
CONSIDERAZIONI FINALI .....	5

# **Studio Tecnico arch. Ezio Albi geom. Marco Albi geom. Fabio Fossa**

Vicolo San Domenico n. 7, 37122 Verona (VR)

Telefono: 0458030674

email: [ezioalbi@gmail.com](mailto:ezioalbi@gmail.com) – [geom.marcoalbi@gmail.com](mailto:geom.marcoalbi@gmail.com) - [fossafabio84@gmail.com](mailto:fossafabio84@gmail.com)

---

## **RELAZIONE STORICO/FILOLOGICA**

Il presente elaborato è la guida per la presentazione della documentazione di rilievo e di analisi dell'unità edilizia, oggetto di restauro e/o ristrutturazione: questo al fine di porre gli uffici in condizione di poter valutare il progetto proposto.

## **PREMESSA**

Il termine “filologia”, utilizzato comunemente in campo letterario riferendosi all’analisi delle fonti del testo/manufatto originario, viene qui mutuato nel campo del restauro intendendo per analisi filologica l’analisi costruttiva della fabbrica storica, delle sue trasformazioni nel tempo, delle sue peculiarità e unicità, mirando a un intervento il più possibile conservativo.

## **UBICAZIONE**

L’edificio in questione è ubicato nel centro storico della contrada Croce, e la zona di PI interessata è la E4 centri rurali di antica origine. L’attuale conformità dei fabbricati è data da più unità abitative. La prima, (mapp. 794), si sviluppa su due piani fuori terra, in origine composta da stalla e fienile. La seconda (mapp. 820), si sviluppa su un unico piano fuori terra, in origine adibito a magazzino/deposito attrezzi agricoli.

## **INTERVENTO**

Gli immobili in questione fanno parte delle schedature del Comune di Velo Veronese, Contrada Croce, contrassegnati con il numero 22. Il grado di protezione di tali edifici è stabilito dalla tavola F, per i fabbricati tale grado è 3/a edifici a carattere ambientale. Il tipo di intervento ammesso, desumibile dalla tavola G, è risanamento e ristrutturazione edilizia con possibilità di cambio di destinazione d’uso.

## STORIA



L'edificio principale adibito a stalla e fienile era presente già prima del 1900 come si evince dalla mappa catastale d'impianto redatta nel giugno 1899, e negli anni non sono stati presentati progetti di ristrutturazione.

La contrada Croce è una delle storiche contrade di Velo Veronese, situata in posizione panoramica lungo le pendici della Lessinia orientale. Il toponimo "Croce" o "Croci" deriva probabilmente dalla presenza di antiche croci votive.

Questa contrada ha origini tardo medievali, come molte della Lessinia, quando piccoli gruppi famigliari si stanziarono per coltivare prati e campi, allevare bestiame e sfruttare le risorse boschive e pastorali. Nella mappa storica di Velo Veronese appare già dal XV secolo come nucleo abitativo stabile.

Caratterizzano la contrada Croce case in pietra locale con tetto a due falde, talora affiancate da fienili e piccoli cortili, una croce in pietra posta all'inizio della contrada, segno di devozione e di protezione e vicinanza a mulattiere storiche che conducevano verso il capoluogo e i pascoli alti.

Oggi la contrada Croce è in parte ristrutturata come luogo di villeggiatura e conserva un forte

# **Studio Tecnico arch. Ezio Albi geom. Marco Albi geom. Fabio Fossa**

Vicolo San Domenico n. 7, 37122 Verona (VR)

Telefono: 0458030674

email: [ezioalbi@gmail.com](mailto:ezioalbi@gmail.com) – [geom.marcoalbi@gmail.com](mailto:geom.marcoalbi@gmail.com) - [fossafabio84@gmail.com](mailto:fossafabio84@gmail.com)

---

valore identitario nella memoria collettiva di Velo Veronese, testimoniando la vita semplice, comunitaria e faticosa della Lessinia fino alla metà del Novecento.

## **CONSIDERAZIONI FINALI**

L'intervento è progettato con attenzione alla mitigazione dell'impatto ambientale, al decoro edilizio e alla valorizzazione del patrimonio architettonico locale, attraverso il mantenimento dei materiali originari e l'inserimento armonico nel contesto rurale di riferimento.

L'intervento in progetto è compatibile con l'unità edilizia, le caratteristiche storico/costruttive della stessa ed il contesto ambientale/paesaggistico.

Con il presente piano di recupero si richiede l'applicazione dell'art. 47, punto 12 delle NTO, al fine di realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso da stalla a residenza, per un volume complessivo pari a 317,13 mc, comportante una riqualificazione architettonico-funzionale del contesto.

Questo carico volumetrico risulta necessario per adeguare l'edificio ai requisiti igienico-sanitari attuali e garantire una fruizione più confortevole e sicura della nuova abitazione prevista nel progetto. L'intervento mira, inoltre, a migliorare l'impatto visivo dell'edificio e a favorire un inserimento armonioso nel contesto urbano, nel pieno rispetto delle caratteristiche morfologiche, tipologiche e paesaggistiche del sito, contribuendo così alla valorizzazione dell'intero ambito.

Il tecnico

Arch. Ezio Albi