

PARTE 5 – RICOSTRUZIONE PRIVATA

5.1 ANALISI DEL TESSUTO EDILIZIO PRIMA E DOPO IL SISMA

5.1.1 Dati complessivi sullo stato del danno

AeDES TOTALI (DPC + USR)								
Esiti Aedes pubbliche + AeDES giurate								
A	B	C	E	AF	BF	CF	EF	Totale
290	95	15	482	244	121	3	889	2139

EDIFICI VERIFICATI		
Inagibili		Agibili
Danno lieve	Danno grave	
216	1389	534

EDIFICI	
Da riparare o da ricostruire	Agibili
1605	534

5.1.2 Identificazione e mappatura degli aggregati edilizi e degli edifici singoli

In allegato al primo stralcio del PSR (vedi Allegato 1), viene esaminato e mappato il tessuto edilizio di ogni frazione e ne viene distinta la consistenza tipologica; in particolare, vengono perimetrati gli aggregati edilizi distinguendoli dagli edifici singoli, vengono tabellati i principali dati identificativi di ogni intervento (proprietario, identificazione catastale, presenza di consorzio, ...) ed infine vengono identificati gli edifici collabenti pre-sisma e gli edifici agibili.

Di seguito, si riporta la tabella riassuntiva dei 36 aggregati edilizi che sono stati approvati in Consiglio Comunale (dato aggiornato al 15 luglio 2021), con indicata la % di rappresentanza, il soggetto richiedente e gli estremi dell'atto deliberativo. A tutt'oggi non ci sono istanze in istruttoria dell'Ufficio Tecnico ed in attesa di approvazione

AGGREGATI APPROVATI IN CONSIGLIO COMUNALE (dato aggiornato al 15.07.2021)

N	% DI RAPPRESENTANZA	FRAZIONE/LOCALITA'	RICHIEDENTE	DCC APPROVAZIONE PROPOSTA AGGREGATO
1	59,31	COLLEPOSTA	LUCISANO CLAUDIO	n. 45 dell'11.08.2020
2	100	COLLESPADA	TOSTI DANIELE	n. 7 del 01.03.2019
3	100	COLLESPADA	COLETTI GIOVANNI	n. 7 del 01.03.2019 + n. 11 del 11.04.2019
4	100	COLLESPADA	COLETTI GIOVANNI	n. 7 del 01.03.2019
5	100	COLLESPADA	COLETTI DOMENICO	n. 7 del 01.03.2019
6	100	COLLESPADA	COLETTI GIOVANNI	n. 7 del 01.03.2019
7	100	COLLESPADA	COLETTI GIOVANNI	n. 7 del 01.03.2019
8	100	COLLESPADA	ALTIERI FEDERICO	n. 7 del 01.03.2019
9	94,47	FONTE DEL CAMPO	CINELLI ENRICO	n. 44 dell'11.08.2020
10	79,93	FONTE DEL CAMPO	ROSA ALESSANDRO	n. 43 dell'11.08.2020
11	72,76	FONTE DEL CAMPO	STRACCI RAMIRO	n. 48 dell'11.08.2020
12	71,61	GRISCIANO	BRANDI MARIO	n. 37 dell'11.08.2020
13	95,83	GRISCIANO	RENDINA LUIGI	n. 38 dell'11.08.2020
14	84,18	GRISCIANO	RENDINA LUIGI	n. 39 dell'11.08.2020
15	92,88	ILLICA	MARCHESI ALBERTO	n. 20 del 26.06.2020
16	77,16	ILLICA	SPERINI GABRIELE	n. 51 del 14.09.2020
17	80,00	ILLICA	MARCHESI ALBERTO	n. 47 dell'11.08.2020
18	100	ILLICA	MARCHESI ALBERTO	n. 54 del 14.09.2020
19	57,00	ILLICA	MARCHESI ALBERTO	n. 36 dell'11.08.2020
20	75,57	ILLICA	MARCHESI ALBERTO	n. 34 dell'11.08.2020
21	95,61	ILLICA	BIZZONI FEDERICA	n. 54 del 14.09.2020
22	61,10	ILLICA	MICOZZI ELISA	n. 8 del 28.04.2020
23	69,40	ILLICA	BIZZONI FEDERICA	n. 9 del 28.04.2020
24	88,10	ILLICA	BIZZONI FEDERICA	n. 14 del 12.05.2020
25	73,27	ILLICA	MARCHESI ALBERTO	n. 49 del 11.08.2020
26	100	MACCHIA	CAMPANELLI GIUSEPPINA	n. 8 del 01.03.2019 + n. 12 del 11.04.2019
27	100	MACCHIA	CHERUBINI ELENA	n. 8 del 01.03.2019
28	100	MACCHIA	BLASI ROBERTO	n. 8 del 01.03.2019
29	100	MACCHIA	MARINI MARINA	n. 8 del 01.03.2019
30	100	MACCHIA	CHERUBINI ELENA	n. 8 del 01.03.2019
31	100	TERRACINO	MICARELLI DIANA	n. 10 del 11.04.2019
32	100	TERRACINO	MICARELLI UMBERTO	n. 10 del 11.04.2019
33	70,95	VILLANOVA	DEL RE LUIGINA	n. 40 dell'11.08.2020
34	79,61	VILLANOVA	COTTINI GIULIANO	n. 41 dell'11.08.2020
35	83,83	VILLANOVA	CHIERICHETTI BARBARA	n. 42 dell'11.08.2020
36	67,25	VILLANOVA	COSETTI ELISABETTA	n. 46 dell'11.08.2020

5.2 MONITORAGGIO DELL'AVANZAMENTO DELLA RICOSTRUZIONE

5.2.1 Mappatura dell'avanzamento della ricostruzione per ogni frazione

	LOCALITA'	N. aggregati	N. ed. sing.	Deloc	TOT istanze attese	N. MUDE presentati	TIPOLOGIA ISTANZE					N. decreti emessi	N. istanze archiviate	N. interventi conclusi	% MUDE presentati/tot istanze
							Ord 9	Ord 4/8	Ord 13	Ord 19	Ord 68				
1	ACCUMOLI	34	25	10	69	13	10	0	0	2	1	8	1	8	18,84
2	CASA SPARSA	0	7	0	7	2	0	1	0	1	0	1	1	0	28,57
3	CASSINO	4	6	0	10	2	0	2	0	0	0	0	0	0	20,00
4	CESAVENTRE	4	4	1	9	2	1	0	0	1	0	1	0	1	22,22
5	COLLEPOSTA	5	13	0	18	3	0	0	0	3	0	0	0	0	16,66
6	COLLESPADA	9	4	0	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
7	FONTE DEL CAMPO	10	15	2	27	14	2	3	0	9	0	8	2	3	51,85
8	GRISCIANO	22	30	7	59	19	7	4	1	6	1	9	4	4	32,20
9	GRISCIANO ALTA	0	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
10	GRISCIANO PALAZZO	1	13	0	14	11	0	3	1	6	1	5	3	0	78,57
11	ILLICA	12	27	0	39	14	0	2	0	12	0	5	1	0	35,90
12	LIBERTINO	2	6	2	10	3	2	0	0	1	0	2	0	0	30,00
13	MACCHIA	6	12	0	18	6	0	1	0	5	0	3	2	0	33,33
14	MACCHIOLA	0	1	0	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	100,00
15	POGGIO CASOLI	3	10	0	13	4	0	3	0	1	0	2	2	1	30,77
16	POGGIO D'API	5	11	0	16	7	0	7	0	0	0	4	0	4	43,75
17	ROCCASALLI	18	8	0	26	5	0	2	0	3	0	1	1	0	19,23
18	SAN GIOVANNI	7	3	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0,00
19	SAN PANCRAZIO	0	5	1	6	6	1	0	5	0	0	3	1	2	100,00
20	TERRACINO	11	7	3	21	8	3	3	0	2	0	5	1	3	38,10
21	TINO	10	9	1	20	9	1	3	1	3	1	1	4	0	40,00
22	VILLANOVA	4	14	0	18	3	0	0	0	3	0	0	0	0	16,66
		167	236	27	430	131	27	34	9	57	4	58	23	26	30,46

La tabella precedente rappresenta lo stato di avanzamento della ricostruzione privata (dati aggiornati al 15.07.2021) rispetto alle 430 istanze attese (quale sommatoria degli edifici singoli e degli aggregati di ogni centro/frazione) con la distinzione della tipologia delle istanze agli atti e/o evase a seconda dell'ordinanza di riferimento. Sono inclusi anche gli interventi di delocalizzazione temporanea

In approfondimento a quanto rappresentato nel punto precedente, per ogni frazione viene esaminato e mappato lo stato di avanzamento delle istanze della ricostruzione privata (vedi Allegato 2): in particolare, vengono rappresentate le seguenti macro fasi:

- ✓ PRE-ISTANZA: trattasi di quella fase che, seppure non codificata dalle ordinanze commissariali, ha permesso negli anni 2017 e 2018, all'Amministrazione Comunale di mappare tutto il tessuto edilizio e di identificare i proprietari ed i professionisti incaricati di attuare la volontà alla ricostruzione;
- ✓ Presentazione PROGETTO su piattaforma MUDE, suddiviso in danni lievi e danni gravi;
- ✓ Emissione del DECRETO di concessione del contributo;
- ✓ INIZIO LAVORI accertata
- ✓ FINE LAVORI

L'unione dei dati relativi all'avanzamento della ricostruzione privata con il cronprogramma della ricostruzione pubblica, permetterà nel secondo stralcio del PSR la redazione del Piano di Cantierizzazione per ogni frazione.

5.3 DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO E LA QUALITÀ ARCHITETTONICA

5.3.1. Premessa

Nel progetto di ricostruzione la finalità non è quella di riprodurre una copia fedele del paese distrutto, bensì il mantenimento, la riproposizione o la reinterpretazione degli ambiti e delle relazioni formali tra gli elementi costituenti l'abitato e i suoi spazi di relazione. Solo un approccio culturale, prima ancora che meramente tecnico-economico, può essere in grado di porre in essere nella maniera migliore possibile queste istanze.

La memoria del territorio di Accumoli e delle frazioni potrà essere garantita tramite un'analisi approfondita e culturalmente adeguata dell'impianto urbanistico-territoriale, della storia e dei palinsesti, dei tipi architettonici, delle tecniche costruttive, dei materiali propri del luogo e delle caratteristiche specifiche del paesaggio percepito e utilizzato.

I progetti di ricostruzione devono pertanto essere in grado di confrontarsi con il contesto, valutando non soltanto i valori di quanto è rimasto ancora in piedi ma prendendo piena coscienza soprattutto di quanto esisteva prima del sisma, non ponendosi in contraddizione o creando fratture profonde con il passato ma operando nel senso della continuità. Il concetto di continuità non deve essere concepito in contraddizione con il concetto di innovazione ma, al contrario, come evoluzione di un ambiente del quale si conservano i valori positivi e si eliminano tutti quei detrattori ambientali che lo hanno per così dire "inquinato".

Da questo nasce l'esigenza di analizzare con spirito critico l'esistente dando nuovi impulsi e favorendo un processo di trasformazione che possa da un lato ricreare un ambiente "familiare" per coloro che vivevano, o comunque frequentavano, quel contesto e dall'altro spingere nel senso di una trasformazione virtuosa che fornisca una nuova vitalità e attrattività a questi luoghi.

Questo documento si basa sull'idea che solo un **elevato livello di conoscenza** può favorire la valorizzazione e permettere che vengano adeguatamente integrati interventi di ricostruzione, recupero e restauro delle strutture sopravvissute al sisma.

Il progetto, pertanto, deve partire non solo dai dati dimensionali e distributivi dell'edificio originario ma deve tenere in conto anche le sue caratteristiche formali e costruttive, il suo inserimento nel contesto urbano a partire dagli edifici adiacenti, se si tratta di un'unità che fa parte di un aggregato, fino a considerare il tessuto nel suo insieme, il suo rapporto con gli spazi pubblici e con gli spazi aperti, le visuali e così via.

A questo scopo, i dossier e le documentazioni relative alle singole frazioni unitamente al PSR saranno caricati sul sito web dell'Amministrazione Comunale in modo da renderli accessibili al professionista con tutti gli elementi che sono alla base di questa conoscenza e che lo possono aiutare a fare una valutazione più ampia ed aperta di tutti quegli elementi che devono rientrare all'interno del progetto, senza limitarsi ad un mero problema di rispetto delle volumetrie, delle altezze e in generale degli indici prescritti dalle norme urbanistiche.

Per questo motivo, è stato redatto, ed inserito nel presente programma, un dossier relativo a ciascuna frazione, analizzando il sistema viario ed i fronti stradali principali, le funzioni degli edifici, gli spazi urbani all'interno dei quali si inseriscono, il livello di qualità architettonica e così via.

Dato il livello di danno elevato che ha caratterizzato molte frazioni e considerato l'avanzato stato delle demolizioni che sono state eseguite per liberare i centri abitati dalle macerie e dagli edifici pericolanti, questi dossier raggiungono un livello di approfondimento e di analisi che non è omogeneo su tutto il territorio comunale. Alcune frazioni sono state colpite più di altre e questo ha comportato che in molti casi gli edifici

rimasti in piedi rappresentano una percentuale minima rispetto all'abitato complessivo, in questi casi i dati raccolti possono essere più frammentari e incompleti ma, ciononostante, rappresentano comunque una base utile per capire determinati fattori che devono necessariamente essere tenuti in conto nella progettazione e che sono anche alla base delle prescrizioni che questo documento intende proporre come linee di indirizzo per una ricostruzione di qualità.

Le informazioni raccolte in questa piattaforma, pertanto, non sono il punto di arrivo ma piuttosto costituiscono **la base da cui il professionista deve partire per portare avanti un approfondimento personale che lo porti ad elaborare una proposta progettuale che sia portatrice di valori architettonici, urbanistici e paesaggistici oltre a rispettare le consuete norme edilizie e tecniche.** E' quindi fondamentale che il livello di conoscenza sia approfondito dal tecnico incaricato della progettazione in un processo critico autonomo che si muova però all'interno di margini ben definiti che saranno descritti e specificati all'interno di questo documento.

Il PSR dovrà tenere conto di una consapevole (e sostanziata da opportuna conoscenza) strategia di pianificazione urbana che preveda azioni mirate di ricostruzione dell'identità locale dei centri danneggiati o distrutti dal sisma ma anche di conservazione e ricomposizione, evitando una omologazione che, pur rispettando i parametri urbanistici, igienico-sanitari e costruttivi, produca una estraniamento dall'identità originaria di questi luoghi, con la conseguente perdita di valore che investirebbe tutto il territorio.

Le **delocalizzazioni**, che dovranno avvenire limitatamente agli ambiti territoriali dove l'inadeguatezza del terreno dal punto di vista geologico renda impossibile la ricostruzione nel medesimo sito, dovranno essere pianificate individuando "aree di atterraggio" delle nuove volumetrie ricostruite in continuità con i centri esistenti o, ancora meglio, puntando a colmare i vuoti che si sono creati nelle aree già urbanizzate che non saranno più oggetto di futura ricostruzione da parte dei proprietari precedenti. In quest'ottica, le nuove costruzioni dovranno avvenire sempre nel rispetto di due principi fondamentali: il **minimo consumo del suolo**, prediligendo la rigenerazione urbana di aree in stato di abbandono (sia prima del terremoto che in conseguenza dello stesso) e il **rispetto del contesto**, mantenendo determinate caratteristiche formali che si integrino coerentemente con l'edilizia tipica del luogo, anche nel caso di occupazione di nuove aree non urbanizzate prima del sisma. Tale strategia si dovrà coniugare con la ricerca di condizioni di sicurezza e con il rispetto, per quanto possibile, dell'autenticità e dell'identità dei luoghi.

Si evidenzia infine l'importanza di incentivare le imprese alla formazione specifica delle maestranze mirata ai temi del restauro e del recupero per una corretta ricostruzione, ma soprattutto alla formazione di progettisti affinché si appropriino delle conoscenze specifiche per la valutazione degli edifici storici. È infine di fondamentale importanza avviare il rapporto di reciproco ascolto e conoscenza fra pubblica amministrazione e popolazioni coinvolte.

5.3.2. Studio, analisi e ricerca sul territorio di Accumoli ed Amatrice

Il Protocollo d'Intesa

Il Programma Straordinario di ricostruzione per il Comune di Accumoli trae fondamento, nel suo approccio metodologico, anche dal lavoro di ricerca prodotto dal protocollo d'intesa firmato il 7 novembre 2018 tra la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Frosinone, Latina e Rieti, la Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio dell'Università Sapienza di Roma e il Master in Restauro architettonico e culture del Patrimonio per "la ricerca e l'interpretazione grafica e documentaria sui

centri colpiti dal sisma 2016 nei comuni di Amatrice e Accumoli” promosso dall’Università di Roma Tre¹.

Questo lavoro si è concentrato soprattutto sull’interpretazione grafica e documentaria sui centri colpiti dal Sisma 2016, che rappresenta anche la proposta di un metodo di studio volto ad analizzare criticamente i caratteri morfologici e storico-territoriali accanto a quelli storico-documentari relativi all’area del cratere sismico. Si tratta dell’applicazione di un processo sistematico di conoscenza del territorio e degli insediamenti in questo presenti che garantisca lo svolgimento di un’operatività consapevole nei diversi casi di intervento, siano essi dettati da ragioni d’urgenza e di messa in sicurezza che per interventi di ricostruzione o di restauro degli edifici distrutti o danneggiati dal sisma.

Il metodo di studio

L’indagine ha avuto come primo orientamento quello di individuare, attraverso un’attenta metodologia di conoscenza del territorio, i caratteri legati alla morfologia e alla storia dell’area oggetto di studio, del suo valore e delle relazioni che legano Amatrice e Accumoli alle loro frazioni.

Lo studio a scala territoriale si è avvalso del supporto di analisi di inquadramento geologico e sismico dell’area, delle caratteristiche fisiche della stessa, di una sintesi critica delle più significative testimonianze cartografiche negli ambiti territoriali di Amatrice e di Accumoli, della viabilità storica, della classificazione dell’uso del suolo e soprattutto dei caratteri strutturanti il territorio e delle categorie di tutela dell’area. Per ognuna delle frazioni analizzate sono stati elaborati documenti relativi alla storia dell’insediamento, con un regesto dei principali eventi ordinati cronologicamente con riferimento alle fonti consultate e una bibliografia di riferimento.

Lo studio condotto ha analizzato: *l’assetto urbano-territoriale*, indagandone taluni specifici aspetti, quali: peculiarità del sistema territoriale, ambiente naturale e attività antropica, articolazione della struttura insediativa, caratteri degli aggregati urbani, ^[1]^[SEP]elementi distintivi delle frazioni oggetto di studio. Considerato che la configurazione dell’assetto urbano-territoriale riflette la complessa articolazione dei fatti storici, la loro narrazione è certamente propedeutica ad ogni adempimento conoscitivo inteso ad indagare l’attuale spazio-ambiente del quale s’intende riconoscere la logica costitutiva e comprenderne la dinamica di trasformazione. Le *categorie di tutela in ambito territoriale*, ovvero focalizzare l’attenzione anche sugli strumenti di vincolo esistenti sul territorio. L’interpretazione grafica e documentaria ha dunque passato al

¹ **PROTOCOLLO D’INTESA PER ATTIVITA’ DI COLLABORAZIONE**^[1]^[SEP]tra la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti** e la **Scuola di specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio di “Sapienza” Università di Roma** e il **Master in Restauro architettonico e culture del patrimonio dell’Università degli Studi Roma Tre**, per lo studio, la ricerca e l’interpretazione di documentazione grafica e documentaria sui centri colpiti dal sisma del 2016 e successive scosse nelle frazioni di Cornillo Nuovo del comune di Amatrice e di Fonte del Campo, Grisciano, Libertino e Terracino del comune di Accumoli.

Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Frosinone, Latina e Rieti Coordinatore: dott.ssa P. Refice; Funzionario referente: arch. F. Vitarelli

Scuola di Specializzazione in Beni Architettonici e del Paesaggio di “Sapienza” Università di Roma^[1]^[SEP]Responsabile scientifico: prof.ssa D. Esposito; Coordinamento scientifico: prof.ssa M.L. Accorsi, arch. Ph.D. D. Concas, prof. F. De Cesaris, prof.ssa M.P. Sette, prof. C. Tocci e prof.ssa M. Vitiello
Gruppo di lavoro: arch. jr S. Brancato, arch. specialista F.R. Calandrelli, arch. specialista D. Cotugno, arch. S. D’Andrea, dott.ssa specialista M. Frau, arch. specialista R. Leone, arch. specialista M.C. Proietti **Master in Restauro architettonico e culture del patrimonio dell’Università degli Studi Roma Tre**^[1]^[SEP]Responsabile scientifico: prof.ssa E. Pallottino; Coordinamento scientifico: prof. M. Zampilli con la collaborazione dell’arch. Ph.D. G. Ajó e dell’arch. G. Brunori^[1]^[SEP]Gruppo di lavoro: arch. G. Falaschi, arch. C.A. Di Buono, arch. jr S. Fazio Pellacchio, arch. jr G. Liperi, arch. jr F. Lo Bue, ing. F. Luciano, arch. jr M. Montaldi.

vaglio, accanto ai 'segni' sul territorio di natura geografica, geologica, storica, funzionale relativa all'uso dei suoli, anche i dati relativi alle disposizioni normative e dei vincoli relative alle frazioni e ai loro comuni di appartenenza, dalla pianificazione generale a quella particolareggiata, dai vincoli diretti a quelli indiretti su aree o settori specifici.

In ultima istanza lo studio si è focalizzato su dei casi studio, analizzando a scala urbana, fino ad arrivare alla analisi della qualità muraria, scegliendo delle frazioni emblematiche.

Conclusioni

L'esperienza del Protocollo d'Intesa è stata sicuramente interessante e preziosa perché ha permesso di indagare - e indirettamente tutelare - questo territorio poco studiato ma meritevole di questo approfondimento e questo approccio metodologico, soprattutto per consentire l'elaborazione di piani e programmi di ricostruzione accorti e proiettati alla trasmissione al futuro dei valori dei centri storici. La linea guida seguita è stata la definizione stessa di restauro data da Giovanni Carbonara, ovvero: *“Il restauro guarda al futuro e non al passato, neppure è riservato al godimento di pochi eletti cultori dell'antico. Esso ha funzioni educative e di memoria, per le future generazioni, per i giovani; riguarda, in fondo, non il compiacimento per gli studi in sé ma la formazione d'ogni cittadino e la sua qualità di vita, intesa nel senso spirituale e materiale più esteso.”*

5.3.3. Parametri urbanistici ed edilizi. Definizioni

Le definizioni sottodescritte fanno riferimento al Regolamento Edilizio Comunale vigente:

ST = Superficie territoriale

La superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale I_t , è l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità principale (strade comunali, provinciali, statali).

SF = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria I_f , è quella parte di area che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, le superfici delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria e la viabilità di piano

I_t = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Detto indice trova applicazione in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

I_f = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

S_m = Superficie minima di intervento

E' la superficie relativa all'area minima necessaria per procedere ad un intervento edilizio diretto.

S_c = Superficie coperta

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate e/o da edificare, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Rc = Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta di un edificio, misurata come al punto 6, e la superficie fondiaria calcolata come ai punto 2 del presente articolo.

Sl = Superficie lorda

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra., delimitate dal perimetro esterno delle murature, con la sola esclusione delle cantine, dei depositi e delle autorimesse, se completamente interrati o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 0.60.

Su = Superficie utile

E' la somma delle superfici del pavimento dei singoli vani dell'alloggio con la sola esclusione dei balconi, delle terrazze, delle cantine, delle soffitte non abitabili, degli eventuali spazi comuni, e delle superfici comprese negli sguinci.

V = Volume di un edificio

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo dei volumi i locali interrati o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 0.60 misurati all'intradosso del solaio, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive. Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoio idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Sono esclusi inoltre i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili quando l'altezza massima utile interna non supera i ml 2.20 e purché essi siano contenuti all'interno delle falde del tetto.

Ve = Volume entroterra

I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati privi di edificazione soprastante debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile e sottoposti a verifica di conformità della zona urbanistica di appartenenza, salve le previsioni di cui alla legge 122/89 e fatti salvi comunque i distacchi dalle proprietà confinanti secondo le norme vigenti.

P = Porticati

Sono le parti di fabbricato aperte su più lati (minimo 2), sono escluse dal calcolo della cubatura fino ad 1/4 della superficie coperta dell'edificio aderente. La superficie eccedente è da considerarsi nel conteggio della volumetria. Sono esclusi dal calcolo della cubatura i porticati pubblici e di uso pubblico, di cui al punto 10, per i quali dovrà essere approntata apposita convenzione tra Comune e concessionario da registrarsi nei modi e nelle forme di legge.

Hf = Altezza delle fronti di un edificio

E' la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dal punto di intersezione tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, e la quota del piano di calpestio del terrazzo di copertura. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per singole zone dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli specifici volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona. Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente. Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno e non sono ammessi ritiri ai soli piani superiori.

H= Altezza della costruzione

E' la media delle altezze delle fronti, calcolate secondo il parametro H_f di cui al punto precedente, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

Df = distanza tra le fronti

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilito dalle presenti norme un minimo assoluto per ogni zona urbanistica. La distanza minima prescritta deve essere comunque rispettata nel caso di fronti non parallele, tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente, per le sole parti che si fronteggiano; i distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedii, ecc.). La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml 10.

D = Distanza dai confini e dal filo stradale

E' la distanza determinata tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperti, le pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale. E' stabilito nelle presenti norme un minimo assoluto secondo le diverse zone urbanistiche di appartenenza. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà non può essere inferiore a ml 5.00, distanze inferiori sono ammesse solo in presenza di assenso del confinante formalizzato con atto pubblico. Sono ammesse costruzioni anche in aderenza, a confine di proprietà, con assenso del confinante formalizzato con atto pubblico.

N= Numero dei piani

E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano/i in ritiro.

Lm = Lunghezza massima delle fronti

E' la lunghezza delle proiezioni di un fronte continuo anche se spezzata o mistilinea

Si = Spazi interni agli edifici

E' l'area scoperta interna ad un edificio, anche parzialmente circondata da costruzioni, in particolare:

- a) **Patio** - E' lo spazio scoperto interno ad un edificio

- b) **Chiostrina** - E' lo spazio interno di un edificio di superficie minima superiore a 1/8 della somma di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 20.00, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 3.00.
- c) **Cavedio** - E' lo spazio interno di un edificio necessario per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e per il passaggio di canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque non inferiore a mq 0.65 e sulla quale non si aprono luci o finestre. Lo spazio suddetto deve essere percorribile per tutta la lunghezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

Ip = Indice di piantumazione

E' il rapporto tra il numero delle piante prescritto per ogni singola zona urbanistica e la superficie di intervento. Nelle disposizioni di zona va indicata anche l'eventuale specificazione delle essenze.

5.3.4 Definizione degli interventi edilizi

A - Le innovazioni della disciplina degli interventi della ricostruzione privata introdotte dal DL Semplificazioni.

Il decreto "Semplificazioni", come convertito dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120, art. 10, co. 6, ha per oggetto gli interventi della ricostruzione post-sisma 2016 diretti a realizzare edifici "conformi" ai preesistenti, ai sensi e nei limiti introdotti dall'art. 3-bis, co. 2, DL 123/2019.

Tale disposizione ha integrato l'art. 12, comma 2, del DL 189/2016 e rappresenta la *lex specialis* della ricostruzione post-sisma.

Ai sensi di tale disciplina, e come ulteriormente precisato dall'art. 5, dell'ordinanza commissariale n. 107/2020, nei territori dei Comuni colpiti dagli eventi sismici a far data dal 24 agosto 2016 (allegati 1, 2 e 2 bis, DL 189/2016), ivi comprese le aree sottoposte a tutela paesaggistica, gli interventi di ricostruzione diretti alla realizzazione di immobili "conformi" ai preesistenti quanto *collocazione, ingombro planivolumetrico e configurazione degli esterni* (i nuovi parametri introdotti dal citato art. 3-bis, co. 2), sono immediatamente attuabili anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici comunali e di pianificazione territoriale (comma 3), sono realizzati attraverso S.c.i.a. edilizia (comma 4) e non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica (comma 7).

Oltre tali limiti, usufruiscono dello stesso regime autorizzatorio esclusivamente gli interventi nei quali risultino necessarie modifiche planivolumetriche e di sedime per l'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria e di sicurezza e per l'accessibilità.

Diverso il caso in cui l'intervento – di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione - preveda la realizzazione di un edificio "non conforme" nei limiti sopra descritti, ivi compreso l'aumento di volumetrie non determinate da necessità derivanti dall'adeguamento alla normativa antisismica, igienico-sanitaria, di sicurezza e per l'accessibilità, ovvero qualsiasi altra modifica che configuri, allo stato futuro, un edificio sostanzialmente diverso dal preesistente.

In tali casi, il regime ordinario definito dal Testo unico dell'edilizia approvato con DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. torna prevalente rispetto alla previsione di semplificazione introdotta nell'art. 12, decreto sisma, la cui specialità è legata, come detto, al concetto di "conformità" sopra descritto.

In merito alla definizione dei parametri di conformità dell'art. 3-bis, l'ordinanza 107/2020 definisce il solo l'"ingombro planivolumetrico", ma comunque lascia ai Comuni la facoltà di esplicitare i tre parametri nella forma più aderente alle caratteristiche e dei valori del territorio e dell'ambiente costruito.

Il Programma Straordinario di Ricostruzione, per sua natura e obiettivi, può contenere indirizzi e disposizioni regolamentari per gli interventi sul patrimonio edilizio storico e la qualità architettonica (art. 5, co. 2, lett. b), anche considerando che la nuova disciplina degli interventi della ricostruzione privata è derogatoria rispetto agli strumenti urbanistici e regolamenti comunali.

Per quanto sopra espresso, al fine di esplicitare l'ambito della "conformità" delineato dalla nuova disciplina sugli interventi della ricostruzione e fornire agli operatori indirizzi e criteri utili per la loro progettazione e la realizzazione, il presente Programma Straordinario di Ricostruzione:

- 1) definisce un quadro conoscitivo di riferimento (vedi i dossier al paragrafo 5.3.6)
- 2) esplicita i parametri di conformità introdotti dall'art. 3-bis, co. 2, DL 123/2019;
- 3) definisce una metodologia analitica per il riconoscimento dei valori culturali e architettonici del patrimonio edilizio storico da parte del professionista incaricato dell'intervento di ricostruzione;
- 4) introduce indirizzi e disposizioni regolamentari atte garantire la conservazione di quei valori negli interventi della ricostruzione.

B - Ricostruzione su sedime di fabbricato diruto, in deroga ai Piani di Recupero

In caso di delocalizzazione puntuale di singoli edifici obbligatorie ai sensi dell'art. 22 dell'Ordinanza n. 19/2017 e smi, sarà possibile, previa richiesta di Permesso di Costruire, anche convenzionato, ed acquisizione dei necessari pareri, in tutto il territorio comunale individuato come paesaggio degli insediamenti urbani da PTPR e nelle zone "A", ricostruire direttamente la volumetria originaria, in sedime di fabbricato dismesso o diruto, della stessa proprietà (anche se acquisito in data successiva al 24/08/2016), purchè ne sia accertabile, mediante documentazione probante (titoli edilizi, planimetrie catastali, documentazioni fotografiche, ecc.) l'originario ingombro planivolumetrico nella sua interezza, al fine di poter reinsediare una o più unità immobiliari oggetto di delocalizzazione obbligatoria.

5.3.5 Definizione dei parametri edilizi introdotti dall'art. 3-bis, co. 2, DL 123/2019

A - Collocazione: l'area di pertinenza dell'edificio singolo o aggregato entro la quale è possibile effettuare traslazioni del suo sedime, tali da non alterare significativamente il rapporto dell'edificio stesso con il contesto di riferimento.

La ricostruzione dell'edificio dovrà essere contenuta all'interno del perimetro originario; sono ammesse lievi modifiche alla sagoma planimetrica per esigenze strutturali, per miglioramenti della qualità e/o fruibilità degli spazi urbani.

Non saranno ammessi, in nessun caso:

1. traslazioni che comportino il restringimento della sezione stradale;
2. spostamenti dell'edificio che alterino il fronte prospettico dell'aggregato di cui fanno parte (modifica del filo esterno o rotazioni significative rispetto alla giacitura della facciata).

B - Ingombro planivolumetrico: da intendersi il profilo di massimo ingombro individuato dalle congiungenti dei punti estremi dell'edificio o aggregato individuato a terra dal perimetro degli spiccati, e dal volume contenuto all'interno dei fronti dell'edificio e dalle falde di copertura;

Sono ammesse altezze interne utili a partire da un minimo di mt 2.55, per i soli locali abitativi. Per le zone “A”, le modifiche rispetto allo stato *ante operam*, per quanto riguarda gli spessori dei solai e della copertura, che saranno necessarie ai fini dell’adeguamento sismico ed igienico sanitario, dovranno lasciare inalterata l’altezza complessiva dell’edificio rispetto a quella originaria, sfruttando le altezze degli interpiani per assorbire le differenze relative agli spessori dei solai.

In casi di documentata necessità per i quali, ai fini dell’adeguamento alle norme soprarichiamate, si renda inevitabile l’innalzamento del fronte degli edifici, (ad esempio nel caso di altezze interne insufficienti) l’Amministrazione Comunale si riserva di effettuare le verifiche di merito.

Per modifiche planivolumetriche e di sedime “necessarie” vanno intese quelle derivanti dalla soluzione tecnica che, a parità di efficacia della prestazione, comporti, rispetto ad altre, variazioni meno significative dello stato originario.

A tale scopo, il progettista dovrà redigere sezioni quotate per ogni unità strutturale comprensive delle quote parziali (altezze interne, spessore solai) di quelle totali, sia dello stato di fatto che dello stato di progetto con elaborato riportante la sovrapposizione delle stesse.

Restano esclusi dagli adeguamenti igienico sanitari tutti quei locali non aventi caratteristiche di locali abitativi alla data del 24/08/2016 (riscontrabili dai titoli abilitativi edilizi) e/o oggetto di condono edilizio seppure definito.

C - Configurazione degli esterni: l’insieme dei caratteri architettonici, morfologici e tipologici, dei materiali, colori e finiture esistenti, rappresentativi del contesto di appartenenza entro i quali, senza speciali autorizzazioni, sono possibili modifiche dei prospetti. Per la definizione degli interventi ammissibili si rinvia quanto descritto e disciplinato nel paragrafo 5.3.7.

5.3.6 La raccolta dei dati utili per il progetto

A - I dossier e le schede di valutazione

Lo studio di partenza fornisce dei dati conoscitivi sull’intero territorio, analizzando oltre a quello del comune di Accumoli anche quello di Amatrice, ma si concentra in particolar modo sulle zone perimetrate come zone “A”, già identificate dal PRG stesso come nuclei storici principali, sulle quali si intende porre maggior attenzione nel dettare regole che orientino la progettazione verso scelte di tipo più conservativo.

La raccolta dei dati che ne è scaturita, oltre a rendere disponibile, in maniera sistematizzata, tutte le informazioni reperibili relative a ciascuna frazione e alla città di Accumoli (planimetrie di impianto, foto storiche, cartografie, ecc) riassume in specifici dossier le caratteristiche principali di tutti gli agglomerati urbani presenti sul territorio comunale.

Questi dossier, realizzati attraverso l’apporto di professionisti esterni, analizzano le caratteristiche dei centri abitati studiando il rapporto tra gli edifici e gli spazi urbani, la rete viaria, i fronti prospettici, la composizione delle facciate, le caratteristiche architettoniche principali ecc.

Non è un concetto nuovo, infatti, quello secondo il quale l’edilizia storica cosiddetta “minore” sia un valore da conservare e tramandare in quanto espressione di cultura e civiltà e soprattutto di identità sociale.

All’interno delle aree urbanizzate ci possono essere alcuni edifici di maggior pregio che presentano elementi distintivi, con caratteri “eccezionali” rispetto al resto del tessuto urbano all’interno del quale sono inseriti. Tali

edifici, o aggregati, meritano, per questo motivo, un maggior riguardo e misure più restrittive che consentano di preservare e tramandare le particolarità che li distinguono dai fabbricati vicini.

A questo riguardo i dossier sono stati l'occasione per una prima ricognizione dell'abitato, segnalando, in un'apposita sezione, gli edifici con caratteristiche di maggior pregio anche al di fuori delle "zone A". Le schede di valutazione allegate hanno appunto lo scopo di fornire al professionista una serie di indicatori che consentono di classificare, in maniera quanto più possibile oggettiva, il livello qualitativo dell'edificio sul quale devono operare e pertanto la compilazione delle stesse rappresenta un'analisi preliminare indispensabile per la redazione del progetto.

B - Struttura dei dossier ed elementi di approfondimento

STUDIO DEL TESSUTO URBANO

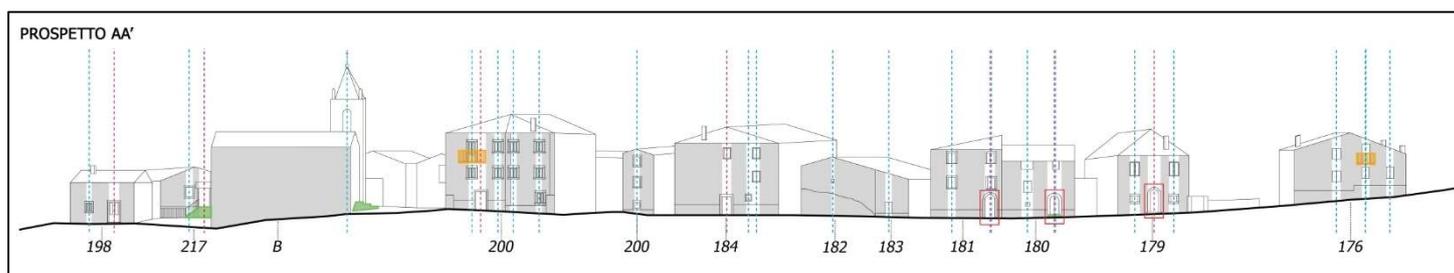
- Stralcio della planimetria catastale e confronto con i catasti storici e con le tavole di PRG (zona A)
- Stralcio della planimetria di impianto della frazione con analisi dei principali percorsi e degli spazi urbani (vie e piazze) evidenziando le funzioni degli edifici;
- Analisi dei fronti lungo i percorsi principali evidenziando, anche attraverso una riproduzione schematica, il rapporto tra pieni e vuoti (proporzioni delle bucatore, allineamenti, ecc.), le altezze degli edifici, l'andamento delle falde di copertura, la presenza di aggetti (balconi, cornici, scale, ecc.) e ogni elemento significativo che caratterizzi i prospetti lungo gli spazi pubblici;
- Caratterizzazione del tessuto edilizio: Edifici isolati, edifici a schiera, tipologia degli aggregati, ecc.

STUDIO DEI CARATTERI ARCHITETTONICI

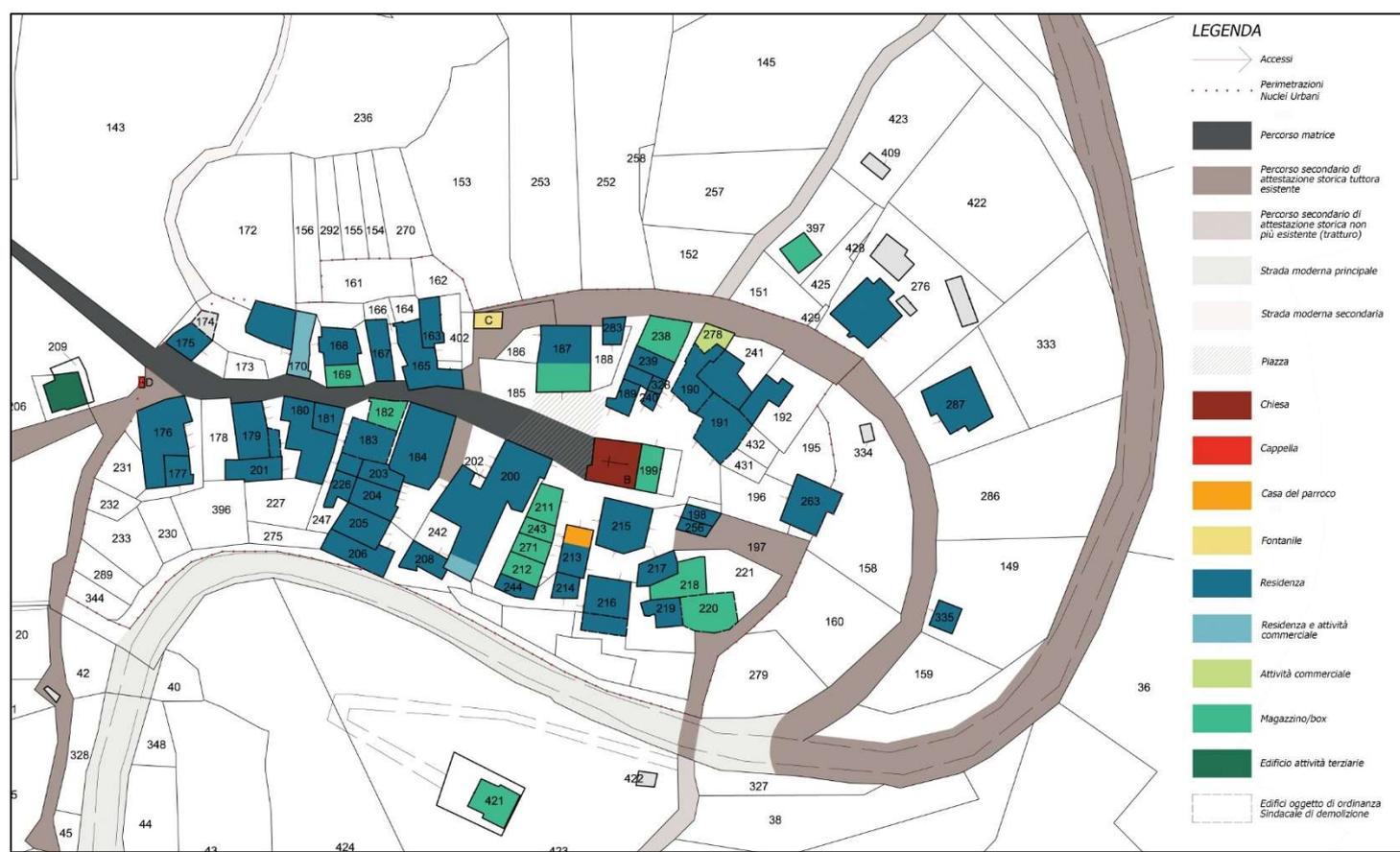
- Documentazione fotografica (stato attuale ed eventuali foto storiche)
- Catalogazione sintetica dei principali elementi architettonici di facciata (portali, finestre, balconi, profferli, ecc.)
- Studio dei principali materiali di finitura (intonaco, pietra faccia-vista, basamenti, coperture, ecc.)
- Individuazione preliminare degli edifici di pregio.

Si riportano qui di seguito alcune immagini che forniscono un'idea dell'impostazione su cui si basano questi dossier:

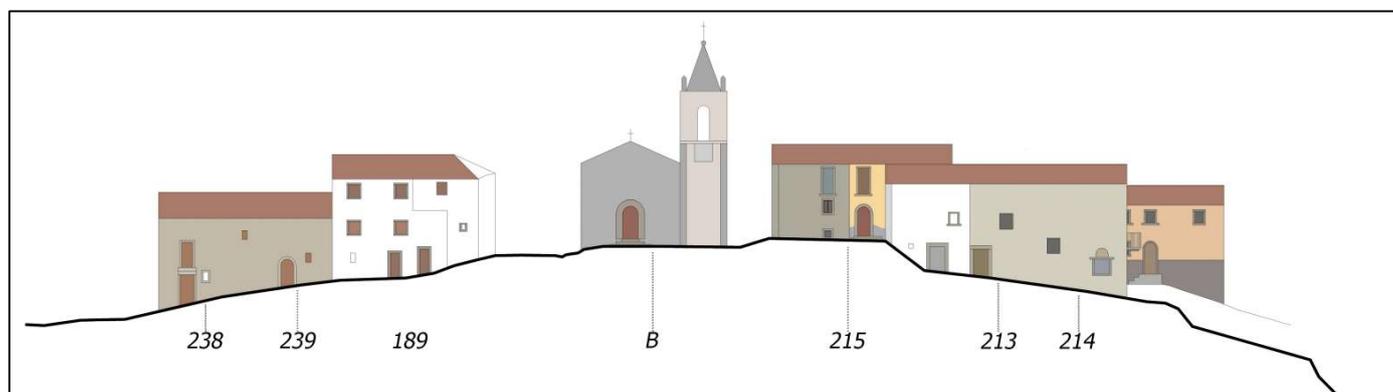
Esempio di studio di profilo urbano



Analisi dei percorsi e delle funzioni



Coloriture e prospetti



C - Elementi di studio e di analisi

- Lettura e osservazione diretta (rilievi, immagini fotografiche, analisi dei dissesti, ecc.)
- Documentazione fotografica (post e ante sisma)
- Rapporto con il territorio circostante in relazione alle vie di comunicazione e di accesso
- Notizie storiche
 - ✓ Data di fondazione, eventuali trasformazioni, ruolo all'interno del territorio attraverso:
 - ✓ Documentazione catastale (planimetrie di impianto, catasti storici, ...)
 - ✓ Documentazione urbanistica (PRG, cambi di destinazione d'uso, trasformazioni edilizie, ecc)

- ✓ Documentazione fotografica (immagini d'epoca, Google street view, ecc);
- ✓ Rapporto del sistema viario interno rispetto a quello territoriale
- ✓ Documentazione bibliografica e archivistica

- **Descrizione dei caratteri dei manufatti**

- ✓ Elementi architettonici notevoli
- ✓ Studio del tipo edilizio e insediativo
- ✓ Peculiarità tecnologiche e/o costruttive

- **Classificazione del patrimonio edilizio**

D - Struttura delle schede e scelta degli indicatori

Come spiegato all'inizio del paragrafo, le schede hanno la funzione di stabilire il “*grado di pregio*” di un edificio.

Il **grado di pregio** esprime il livello di qualità, e conseguentemente di importanza, che caratterizza l'edificio (o l'aggregato) e viene valutato attraverso una serie di parametri attinenti sia le caratteristiche dell'immobile stesso (tipologiche, architettoniche, formali, costruttive, ecc.) che la sua localizzazione a livello urbanistico (dislocazione in punti nevralgici del tessuto urbano: vie principali, piazze, corti, ecc.). Per definirlo in maniera rapida e oggettiva le **schede** sono state suddivise in **sezioni**, allo scopo di porre l'accento su alcuni specifici elementi di maggior interesse:

Sezione 1 – Identificazione del bene o dell'aggregato: Identificazione del bene attraverso i dati catastali, i proprietari, l'appartenenza ad un aggregato composto di più particelle, la sua datazione presunta ed infine la sua classificazione, concordata con il Mibact, a seguito dei sopralluoghi effettuati, che identifica la sua rilevanza: A, B o C;

Sezione 2 – Elementi interni (se rilevabili): descrizione degli elementi interni, quando rilevabili, con particolare attenzione all'individuazione dei cosiddetti elementi di pregio, anche al fine di capire cosa è recuperabile (camini in pietra, portali interni, elementi decorativi, colonne, ecc.);

Sezione 3 – Elementi di facciata: presenza di elementi di pregio sui prospetti, scale in pietra, balconi, balaustre lavorate, tipo di finiture, ecc.;

Sezione 4 – Caratteristiche dell'aggregato: caratteristiche morfologiche e tipologiche dell'aggregato (a schiera con cadenza seriale, complesso, a corte, edificio singolo, ecc.). Questa sezione consente di fare una valutazione più globale dell'aggregato, stabilendo in caso anche un rapporto gerarchico tra le parti, individuando elementi caratteristici da preservare (porticati, sottopassi voltati o varchi su strade pubbliche, corti interne, elementi riconoscibili come parte integrante di mura fortificate, ecc.);

Sezione 5 – Inserimento nel tessuto urbano: inserimento nel tessuto del costruito e livello di importanza dal punto di vista insediativo e di definizione degli spazi che caratterizzano l'intero agglomerato (capacità dell'edificio di delimitare e connotare ambienti urbani quali vie principali, piazze, fondali prospettici, e così via, rapporto visivo con edifici vincolati o edifici pubblici in genere, ecc.). Tali elementi definiscono, a vario titolo e secondo pesi diversi, le valenze dell'edificio sia sul piano architettonico che su quello paesaggistico e urbano;

Sezione 6 – Stato di conservazione: esito di agibilità della particella in esame e di quelle attigue. Valutazione sintetica dello stato di conservazione dell'aggregato nel suo complesso, descrivendo lo stato dei luoghi. Per rendere omogenea la lettura dei progetti e offrire così un parametro di confronto, è utile individuare lo stato di conservazione, non soltanto rispetto all'evento sismico ma anche tenendo conto delle trasformazioni avvenute, mettendolo in relazione con il livello di pregio che l'edificio aveva (per la sua tipologia, per la ricercatezza della tecnica costruttiva, per la sua capacità di definire spazi urbani, ecc.) che deve diventare uno strumento che orienti concretamente le scelte progettuali;

Sezione 7– Presenza di elementi estranei / superfetazioni: Presenza di elementi estranei o incongrui con i caratteri tradizionali dell'opera quali ad esempio: cordoli in c.a., coperture in calcestruzzo o in acciaio, solette in c.a., solai in putrelle e tavelloni, sopraelevazioni e superfetazioni in genere, intonaco cementizio o plastico, infissi in alluminio o in ferro, ecc.

SCHEDA PER LA VALUTAZIONE DEL PREGIO

Sezione 1 – Identificazione del bene

Dati	Estratto di mappa catastale
<p>Comune</p> <p>Frazione.....</p> <p>Foglio..... p.lla/e.....</p> <p>Tipologia edificio:</p> <p><input type="checkbox"/> Singolo</p> <p><input type="checkbox"/> Aggregato (part.lle</p> <p>Proprietario/i:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	
<p>Epoca di costruzione:</p> <p><input type="checkbox"/> Prima del 1400 (medievale)</p> <p><input type="checkbox"/> Tra il 1400 e il 1700 (rinascimentale – barocca)</p> <p><input type="checkbox"/> Tra il 1700 e il 1915 (tardo barocca - neoclassica)</p> <p><input type="checkbox"/> 1915 – 1940</p> <p><input type="checkbox"/> Dopo il 1940</p> <p><input type="checkbox"/> Non conosciuta</p> <p>Classificazione Mibac:</p> <p><input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C</p>	Eventuali notizie storiche

Sezione 2 – Elementi interni (se rilevabili)

Dati	Note descrittive
Presenza di archi in pietra: <input type="checkbox"/> si (n°.....) <input type="checkbox"/> no	
Presenza di volte: <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Camorcanna <input type="checkbox"/> Altro	
Solai: <input type="checkbox"/> Legno (travi e travetti) <input type="checkbox"/> Putrelle e voltine <input type="checkbox"/> Travi in c.a. e tavelle <input type="checkbox"/> Altro	
Soffitti a cassettoni <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Decorati <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
Affreschi: <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
Camini in pietra <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
Pavimenti di pregio <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no <input type="checkbox"/> cotto (mq) <input type="checkbox"/> pietra (mq.....) <input type="checkbox"/> Altro.....	

Sezione 3 – Elementi di facciata

Dati	note
N° piani.....	
N° prospetti liberi.....	
N° finestre	
Imbotti in pietra	
<input type="checkbox"/> si (n°.....) <input type="checkbox"/> no	
N° porte di ingresso.....	
Imbotti in pietra	
<input type="checkbox"/> si (n°.....) <input type="checkbox"/> no	
Scale esterne <input type="checkbox"/> si (n°.....) <input type="checkbox"/> no	
Gradini in pietra	
<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
Presenza di cantonali in pietra:	
<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
Finitura esterna:	
<input type="checkbox"/> <u>Pietra a facciavista</u>	
Qualità apparecchiatura muraria	
<input type="checkbox"/> bassa <input type="checkbox"/> media <input type="checkbox"/> alta	
<input type="checkbox"/> <u>Intonaco</u>	
<input type="checkbox"/> A base di calce	
<input type="checkbox"/> A case di malta cementizia	
<input type="checkbox"/> Di tipo industriale	
<input type="checkbox"/> Altro.....	
Palombelli in legno:	
<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
Manto di copertura:	
<input type="checkbox"/> Coppi e controcoppi	
<input type="checkbox"/> Coppi ed embrici	
<input type="checkbox"/> Altro:	
Balconi	
<input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
<input type="checkbox"/> Mensole in pietra	
<input type="checkbox"/> Putrelle	
<input type="checkbox"/> Soletta in c.a.	
Balaustre	
<input type="checkbox"/> In ferro battuto	
<input type="checkbox"/> In pietra lavorata	
<input type="checkbox"/> Altro.....	

Sezione 4 – Caratteristiche dell'aggregato

Descrizione	note
<p>Tipo di aggregato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> A schiera mono-affaccio <input type="checkbox"/> A schiera bi-affaccio <input type="checkbox"/> A corte <input type="checkbox"/> Palazzetto (lunghezza lato <15m) <input type="checkbox"/> Palazzo (lunghezza lato >15m) <p>Grado di complessità dell'aggregato:</p> <p>BASSA: aggregato seriale a struttura elementare e ripetitiva (stessa profondità delle particelle, altezza del fabbricato più o meno costante, falde allineate, larghezza delle unità più o meno costante, ecc.)</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> MEDIA: aggregato seriale a struttura complessa (profondità variabile del fabbricato, altezza variabile, presenza di elementi di discontinuità come scale, porticati, terrazze, ecc.) <input type="checkbox"/> ALTA: aggregato a struttura complessa (assenza di una regola costante di aggregazione, altezze diverse dei fabbricati, elementi di discontinuità come loggiati, portici, scale, terrazze, ecc.) <input type="checkbox"/> Aggregato tipologicamente non classificabile <input type="checkbox"/> Altro..... <p>Destinazione d'uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Residenziale <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Abitazione principale <input type="checkbox"/> Seconda casa <input type="checkbox"/> Non residenziale (magazzino, garage, stalla, ecc.) <input type="checkbox"/> Attrezzatura di servizio (amministrativa, scolastica, ecc.) <input type="checkbox"/> Edificio di culto <p>Grado gerarchico all'interno dell'aggregato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Edificio principale <input type="checkbox"/> Annesso <input type="checkbox"/> Edificio collabente (fatiscente) <input type="checkbox"/> Nessuna gerarchia 	

Presenza di porticati <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Presenza di sottopassi voltati o di varchi su strade pubbliche <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Corti interne <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no Elementi afferenti ad antiche fortificazioni (mura di recinzione, torri inglobate, ecc.) <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no	
--	--

Sezione 5 – Inserimento nel tessuto urbano

Descrizione	note
<p>Via/piazza sulla quale prospetta: </p> <p>Prospetta su una piazza o una via principale (Gerarchia delle vie dall'analisi dell'impianto urbano, delle planimetrie catastali, dal catasto storico, ecc.) <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no</p> <p>Rappresenta un elemento importante dal punto di vista visivo perché costituisce un fondale prospettico alla fine di una via o in fondo ad una piazza <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no</p> <p>Si trova nelle immediate vicinanze di un bene vincolato <input type="checkbox"/> si <input type="checkbox"/> no</p>	

Sezione 6 – Stato di conservazione

Dati	Schemi grafici e foto
<p>Esito agibilità: <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F</p> <p>Valutazione qualitativa dello stato di conservazione in base alla percentuale ancora conservata:</p> <p><input type="checkbox"/> Completamente demolito/crollato (0 %) <input type="checkbox"/> Mediocre (10% - 30%) <input type="checkbox"/> Discreta (40% - 60%) <input type="checkbox"/> Buona (70% - 90%)</p>	

<p>Sopraelevazioni <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no</p> <p>Superfetazioni (volumi aggiunti, chiusura di logge o di balconi, inserimento scale in c.a. o in ferro, ecc.) <input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no</p> <p>Descrizione di altri elementi incongrui </p>	
--	--

Dallo studio e dall'osservazione di questi aspetti sinteticamente elencati ne deriva conseguente una scala di valutazione che esprime il grado di complessità e di ricchezza dell'edificio (o dell'aggregato) secondo una scala di valori, identificandolo di conseguenza come edificio storico o come edificio di pregio secondo una graduatoria che va da 0 a 4, mentre il 5° livello si riferisce agli edifici già vincolati:

<p>GRADO 0</p> <ul style="list-style-type: none"> • Particelle prive di interesse architettonico. • Assenza di elementi identitari di valore (cfr. scheda sezioni 2 e 3). • Conformazione dell'aggregato semplice e seriale (cfr. scheda sezione 4). • Scarsa importanza sotto il profilo urbanistico in quanto l'edificio è estraneo al tessuto storico ed è collocato in posizione marginale rispetto al principale sistema viario (cfr. scheda sezione 5). • Presenza di numerosi elementi estranei e incongrui con l'edilizia storica.
--

<p>GRADO 1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Particelle prive di interesse architettonico. • Presenza di qualche elemento identitario di valore (cfr. scheda sezioni 2 e 3). • Conformazione dell'aggregato semplice e seriale (cfr. scheda sezione 4). • Scarsa importanza sotto il profilo urbanistico in quanto l'edificio è estraneo al tessuto storico ed è collocato in posizione marginale rispetto al principale sistema viario (cfr. scheda sezione 5) • Presenza di alcuni elementi estranei e incongrui con l'edilizia storica.

<p>GRADO 2</p> <ul style="list-style-type: none"> • Particelle di scarso interesse architettonico ma che forniscono una testimonianza del <i>modus operandi</i> tipico dei luoghi. • Presenza di qualche elemento identitario di valore (cfr. scheda sezioni 2 e 3).

- Conformazione dell'aggregato semplice e seriale (cfr. scheda sezione 4).
- Importanza dal punto di vista urbanistico in quanto l'edificio è parte integrante del nucleo originario di fondazione o di una fase di espansione storica, ricopre un ruolo di rilievo in quanto
- si trova lungo un asse viario primario o su una piazza che configura uno dei principali spazi del sistema insediativo (cfr. scheda sezione 5).

GRADO 3

- Particelle di scarso interesse architettonico ma che forniscono una testimonianza del *modus operandi* tipico dei luoghi.
- Presenza di qualche elemento identitario di valore (cfr. scheda sezioni 2 e 3).
- Aggregato che presenta caratteri di particolare interesse per la sua conformazione e per l'articolazione degli elementi che lo costituiscono (presenza di scale eterne, portici, corti interne, sottopassi voltati o di varchi su strade pubbliche, ecc). Le particelle hanno altezze variabili e profondità diverse del corpo di fabbrica che articolano l'aggregato in modo non comune, rendendolo particolarmente interessante per la sua complessità (cfr. scheda sezione 4).
- Importanza dal punto di vista urbanistico in quanto l'edificio è parte integrante del nucleo originario di fondazione o di una fase di espansione storica, ricopre un ruolo di rilievo in quanto si trova lungo un asse viario primario o su una piazza che configura uno dei principali spazi del sistema insediativo (cfr. scheda sezione 5).

GRADO 4

- Particelle interessanti sotto il profilo architettonico, costruttivo e d'uso, in quanto fortemente legate all'edilizia tipica dei luoghi, esempi significativi di tecniche costruttive, di lavorazione dei materiali e di elementi formali legati al territorio e alle testimonianze di civiltà del luogo.
- Presenza di numerosi elementi identitari di valore (cfr. scheda sezioni 2 e 3).
- Aggregato che presenta caratteri di particolare interesse per la sua conformazione e per l'articolazione degli elementi che lo costituiscono (presenza di scale eterne, portici, corti interne, sottopassi voltati o di varchi su strade pubbliche, ecc). Le particelle hanno altezze variabili e profondità diverse del corpo di fabbrica che articolano l'aggregato in modo non comune, rendendolo particolarmente interessante per la sua complessità (cfr. scheda sezione 4).
- Importanza dal punto di vista urbanistico in quanto l'edificio è parte integrante del nucleo originario di fondazione o di una fase di espansione storica, ricopre un ruolo di rilievo in quanto si trova lungo un asse viario primario o su una piazza che configura uno dei principali spazi del sistema insediativo (cfr. scheda sezione 5).
- Conservazione delle proprie caratteristiche originarie. Assenza di elementi estranei e incongrui.

GRADO 5

Edifici di rilevante valore storico e architettonico tutelati *ope legis* o vincolati dal MIBACT (ai sensi del D. Lgs 42/2004).

Ne deriva da questo studio una suddivisione in tre categorie:

Dal GRADO 0 al GRADO 2	Edificio storico
Dal GRADO 3 al GRADO 4	Edificio storico di pregio
GRADO 5	Edificio storico vincolato (<i>Ope legis</i> o Decreto di vincolo)

Questa analisi consente di individuare in maniera speditiva tutti gli elementi salienti dell'edificio (o dell'aggregato) e permette al professionista incaricato di mettere a fuoco gli obiettivi principali a cui deve tendere il progetto, fornendo uno strumento di valutazione della proposta di ricostruzione in base ai marker che sono emersi durante la fase di studio.

In questo modo si può stabilire una scala di valori che non è omogenea per tutto l'edificato, con il rischio di una eccessiva standardizzazione del processo progettuale, ma individua le effettive peculiarità dell'edificio preesistente e attribuisce a quest'ultime un valore irrinunciabile da mettere al centro della progettazione.

5.3.7 Disposizioni per gli interventi per grado di valore

Dal grado 0 al grado 2: edificio storico

L'edilizia storica, ricompresa all'interno delle zone classificate come "A" dal PRG per la quale non sono stati individuati elementi "di pregio" deve comunque rispondere ad un criterio di compatibilità con i caratteri principali delle preesistenze. Il principio cardine resta sempre quello della coerenza con lo stato di fatto, recuperando tutti gli elementi essenziali che costituivano l'edificio originario. A tale scopo valgono i seguenti principi di indirizzo:

- Rispetto dei materiali originari per quanto riguarda i rivestimenti. In tal senso è utile il confronto con quanto descritto nel dossier attinente all'agglomerato urbano di appartenenza nella sezione relativa alle finiture esterne;
- Riutilizzo di eventuali elementi di recupero che possano contribuire alla riconoscibilità dell'edificio originario;
- Integrare, per quanto possibile, le soluzioni tecnologiche e strutturali contemporanee con quelle tradizionali (tetti e solai in legno, stipiti e portali in pietra, tamponamenti in muratura, ecc.) in modo da ottenere un'immagine finale dell'edificio che sia il risultato di scelte architettoniche precise e non di semplici accorgimenti formali;
- Se si ripropongono rivestimenti in pietra che richiamano la muratura portante a faccia-vista dell'edificio preesistente, si inserisca uno studio comparativo con la muratura originaria in modo da non proporre rivestimenti vistosamente finti; in alternativa scegliere un rivestimento che si configuri palesemente come tale e non come un'imitazione del muro originario oppure utilizzare l'intonaco scegliendo una tonalità che si accordi sempre con il contesto;
- Mantenimento quanto più possibile dell'altezza preesistente, riducendo al minimo innalzamenti inevitabili dovuti ad adeguamenti igienico-sanitario o alla normativa antisismica;

- Mantenimento della stessa proporzione delle finestre (rapporto altezza/larghezza) e della proporzione tra pieni e vuoti (bucature/maschi murari); qualora non fosse possibile, si suggerisce di trasformare una finestra in porta-finestra con balaustra in ferro inserita nell'imbotte. Si ricorda, ad ogni buon conto, che il rapporto aeroilluminante di 1/8, non è obbligatorio per quanto riguarda gli edifici nel centro storico costruiti in data antecedente al 1975. Non sono ammesse in ogni caso le finestre a nastro;
- Mantenimento degli allineamenti delle bucaure (porte, finestre, ecc.);
- Mantenimento dei fili murari esistenti;
- Le semplificazioni della sagoma, sia in pianta che in alzato, sono ammesse per ragioni contruttive e strutturali purché non si traducano in una banalizzazione delle forme che stravolga completamente l'assetto prospettico e volumetrico originario. Le irregolarità che caratterizzano il tessuto urbano costituiscono un valore che deve essere, per quanto possibile mantenuto, in modo da ricreare un'analogia complessità spaziale all'interno del nuovo tessuto urbano;
- L'adeguamento alle norme igienico sanitarie per i locali residenziali, ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Edilizio Comunale, si raggiunge anche con un'altezza minima di mt 2,55; tale scelta spesso permette di contenere gli aumenti di altezza dell'edificio, nonostante l'ispessimento dei solai per esigenze strutturali;
- I sottotetti aventi un'altezza al colmo inferiore a mt 2.20 non sono da considerarsi abitabili, pertanto deve essere escluso a priori qualsiasi intervento di "adeguamento alle norme igienico sanitarie" salvo aumenti volumetrici permessi da Norme di PRG e/o da Leggi speciali;
- Eliminazione degli elementi ritenuti architettonicamente incongrui (balconi con solette in c.a. aggiunti successivamente, sopraelevazioni, abbaini, chiusure di balconi e/o terrazze, ecc.);
- Confronto in prospetto con gli edifici adiacenti (profili di strade, piazze, ecc.);
- Confronto con il contesto, anche rappresentato attraverso viste dello stato ante-sisma, studio dell'inserimento attraverso la rappresentazione dei profili stradali e con l'uso di fotoinserti;
- Inserimento dei progetti all'interno di planimetrie generali (scala 1:200/1:500) che facciano comprendere il rapporto dell'edificio con il tessuto costruito (o comunque esistente prima del sisma);

Dal grado 3 al grado 4: edificio storico di pregio

Per quanto attiene l'edilizia storica "di pregio", oltre ai principi già nel paragrafo precedente (*dal Grado 0 al Grado 2 - Edificio storico*) si devono tenere in conto, in aggiunta, le seguenti principi generali:

- Il progetto deve considerare, quando è possibile e relativamente ad edifici non demoliti, l'opzione del restauro conservativo e del consolidamento, da applicare sull'intero edificio ma anche, eventualmente, che su porzioni di questo non crollate o demolite. Qualora questa opzione risultasse tecnicamente non perseguibile ai fini della sicurezza sismica, allora si valuterà l'ipotesi della demolizione e ricostruzione; in questo scenario, sarà cura del progettista recuperare gli elementi caratteristici originari che contribuivano a classificare l'edificio "di pregio", così come si evince dai relativi dossier allegati alla presente. Sarà quindi cura del tecnico incaricato procedere alla eventuale demolizione del fabbricato salvaguardando comunque gli elementi di pregio quali, a mero titolo di esempio, portali, cornici, mensole, ecc.

- Qualora sia necessario procedere con la demolizione e ricostruzione o nel caso in cui l'edificio/aggregato sia già demolito, il progetto dovrà avere l'obiettivo di non incrementare la volumetria né l'altezza complessiva.
- Così come prevede l'art. 10 comma 2 del DL 120/2020 "Decreto semplificazioni" (...) "*le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico sanitari dei locali di abitazione previsti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 non si considerano riferiti agli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del decreto e che siano ubicati nelle zone A o B o in zone a queste assimilabili. Per la presentazione e rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti*". Sulla base di questo principio, il progettista è tenuto a ridurre al minimo le modifiche prospettiche e volumetriche dell'edificio ed il Comune si riserva di valutarne, anche attraverso esami preventivi su proposte progettuali che volontariamente gli venissero sottoposte, la correttezza di quanto proposto ed il rispetto dei principi contenuti nelle presenti linee guida.

Come evidenziato dalle schede allegate, gli elementi di pregio di un edificio possono riguardare diverse scale, da quella **urbana, dell'aggregato** a quella riferita al **singolo edificio** e ai relativi elementi costitutivi. Qui di seguito sono riportate le disposizioni di intervento per gli edifici di grado 3 e 4 in base alle diverse scale:

Scala urbana

Per valori identitari non si intendono solamente i caratteri architettonici propri degli edifici, ma anche i rapporti che questi edifici instaurano tra di loro, con le strade e le piazze, con l'orografia, con il sistema degli spazi pubblici e privati, con le unità di vicinato e, in generale, con il paesaggio urbano.

Proprio in considerazione della complessità di tali elementi, si raccomandano confronti e scambi di valutazioni tra i progettisti che si occupano di aggregati diversi ma che insistono su uno stesso spazio pubblico, al fine di produrre soluzioni coerenti e armoniche all'interno dei medesimi degli ambiti urbani. A tale scopo, il Comune può individuare gli edifici per i quali si richiede una progettazione coordinata, anche nel caso di non costituzione dei consorzi. I proprietari delle singole unità abitative in tal caso sono invitati a costituirsi in consorzi al fine di affidare la progettazione a singoli professionisti o a gruppi comunque coordinati tra loro.

L'agglomerato urbano è scomponibile in sottoinsiemi (piazze, percorsi matrice, percorsi secondari, ecc) che sono caratterizzati da una serie di elementi comuni che determinano la qualità e l'armoniosità dello spazio urbano. Ciascun edificio costituisce un tassello di questo insieme che si deve relazionare agli altri secondo dei principi che devono essere rispettati affinché lo spazio di cui fanno parte risulti uno spazio di qualità:

1. **Mantenimento dell'allineamento e delle proporzioni delle finestre:** pur considerando le possibili differenze di interpiano tra un'unità edilizia e l'altra, la disposizione delle bucatre lungo un prospetto su strada o su una piazza deve mantenere una certa armoniosità, rispettando il più possibile la posizione originaria e trovando un equilibrio compositivo con gli edifici adiacenti. Di conseguenza anche le proporzioni delle bucatre non possono subire variazioni significative e troppo dissonanti tra un'unità edilizia e l'altra. Pertanto, se ci sono più progettisti che lavorano sullo stesso fronte stradale, questi devono fare riferimento allo stesso schema compositivo di partenza che può essere desunto dai dossier caricati sul sito.
2. **Mantenimento dell'altezza degli edifici:** il rapporto tra sezione stradale e altezza dei fabbricati deve mantenersi in media uguale a quello *ante operam* (rispettando le altezze originarie degli edifici). Come già specificato nel paragrafo 3.9.4b, le maggiorazioni degli spessori di solai e coperture dovuti agli

adeguamenti alla normativa antisismica e igienico-sanitaria, dovranno essere assorbite variando le quote di solaio degli interpiani al fine di mantenere la medesima altezza dell'edificio originario. Fanno eccezione unicamente gli edifici le cui altezze di interpiano erano già pari o inferiori a 2.55 mt che è l'altezza minima per consentire l'abitabilità degli ambienti con destinazione d'uso residenziale.

3. **Eliminazione delle sopraelevazioni ancorché oggetto di sanatoria:** qualora fossero presenti, precedentemente al sisma, sopraelevazioni che alteravano visibilmente i prospetti, modificando negativamente anche il rapporto tra pieni e vuoti rispetto alla sezione stradale, ancorché sanate e/o sanabili ai sensi del DPR 55/2018 e quindi legittime, è preferibile che vengano eliminate. La volumetria corrispondente potrà essere recuperata attraverso variazioni alla distribuzione interna (aggiunta di livelli seminterrati, recupero dei sottotetti, o di ambienti al piano terra in origine non abitabili, mediante innalzamento modesto delle quote interne, ecc.). Nel caso in cui questa scelta non fosse percorribile, il progetto dovrà comunque prevedere una soluzione che mantenga la volumetria esistente armonizzandola con il contesto.
4. **Mantenimento delle falde di copertura:** Non è consentito modificare l'orientamento delle falde di copertura e l'inclinazione. Le coperture devono conservare la disposizione e l'orientamento originari delle falde mantenendo inalterata l'altezza delle gronde e dei colmi a meno dei casi specificati ai punti 2 e 3, in ogni caso non più del 3% in più o in meno rispetto alla pendenza originaria.
5. **Mantenimento di cornici marcapiano e cornicioni:** gli elementi orizzontali che caratterizzavano la facciata dal punto di vista compositivo devono essere riproposti e, specialmente nel caso in cui erano in comune con altre unità abitative, devono mantenere lo stesso allineamento, lo stesso profilo e la stessa finitura.
6. **Mantenimento dei basamenti:** la presenza di basamenti (bugnato, pietra a faccia-vista, diverso spessore del muro, differenza di finitura e integgiatura) che caratterizza l'attacco a terra dell'edificio deve essere riproposta nel progetto di ricostruzione, anche in questo caso tenendo presente il trattamento degli edifici adiacenti. Se si tratta di un trattamento in pietra a facciavista, pur non essendo una reale muratura come nell'edificio originario, la pietra dovrà avere uno spessore minimo tra i 10 e i 15 cm affinché possa essere apparecchiata come una muratura reale e non come un semplice rivestimento privo di spessore. Nel caso in cui questo basamento fosse il frutto, nell'edificio originario, di un intervento posticcio e inappropriato (uso di materiali incongrui e di finiture non coerenti con il contesto) lo stesso dovrà essere eliminato nel nuovo progetto (a tal fine sarà utile la compilazione delle schede allegate – sezione 7 – per individuare puntualmente tutti gli elementi estranei).
7. **Annessi:** la riproposizione di annessi o comunque volumi aggiunti che erano entrati a far parte dell'edificio originario, dovrà essere valutata in base alla loro coerenza e alla congruità con il contesto, mantenendo comunque la scala gerarchica tra volumi principali e volumi secondari.
8. **Mantenimento della sezione stradale:** dovrà essere mantenuta inalterata rispetto a quella originaria a meno di esigenze di interesse pubblico legati alla sicurezza e alla percorribilità delle vie da parte dei mezzi di soccorso. In questo caso il comune indicherà le problematiche presenti individuando gli ambiti nei quali è necessario andare in deroga.
9. **Variazioni di sedime:** rispetto alla preesistenza, sono consentite variazioni minime ed esclusivamente per le ragioni di cui al punto precedente o per sopperire a difficoltà tecniche di tipo costruttivo derivanti dall'eccessiva irregolarità dell'edificio originario e comunque sempre armonizzandosi con gli edifici che fanno parte dello stesso sottoinsieme (fronti stradali o piazze). Tali difficoltà tecniche dovranno essere adeguatamente argomentate anche in considerazione di una migliore risposta sismica dell'edificio, senza

per questo proporre soluzioni progettuali eccessivamente semplicistiche che banalizzino il risultato architettonico.

10. Rispetto delle finiture originarie: le finiture dovranno essere le stesse dell'edificio originario e coerenti con quelle caratteristiche del territorio, scegliendo anche le coloriture sulla base della documentazione fornita nei dossier o facendo appositi studi a riguardo. In ogni caso si dovrà seguire il principio di armoniosità rispetto agli edifici adiacenti e che fanno parte dello stesso sottoinsieme.

Non sono consentiti:

- Finestre a nastro o comunque nuove bucatore con forme e proporzioni che non siano tipiche del contesto (ad esempio finestre tonde o ellettiche);
- Modifiche dell'altezza degli edifici se non nei casi già descritti ai punti 2 e 3;
- Nuovi abbaini in copertura;
- Variazione dei fili esterni tra un'unità abitativa e l'altra che facciano parte dello stesso fronte prospettico se non in ragione del rispetto dei sedimi originari;
- Aggiunta di balconi o altri elementi esterni incongrui;

Scala dell'aggregato

Storicamente un aggregato è la sommatoria di abitazioni costruite in momenti diversi, che partecipano alla definizione del volume generale mantenendo al contempo la loro identità e i propri caratteri.

Per l'aggregato valgono certamente le norme di base già elencate nel paragrafo precedente nel rispetto della configurazione originaria che deve valere sempre come principio primario.

Qualora non sia lo stesso professionista ad occuparsi dell'intero aggregato, scelta che sarebbe naturalmente consigliabile, si dispone che ci sia un coordinamento tra i vari tecnici e che i progetti dei diversi edifici che lo compongono facciano riferimento ad un'immagine d'insieme coerente con le seguenti indicazioni:

- a) unitarietà e coerenza del fronte prospettico:** devono essere stabiliti preventivamente i punti fissi che vanno rispettati da ciascun progettista, sia per quanto riguarda gli elementi architettonici e formali (con particolare riferimento a quelli precedentemente elencati) sia per quel che riguarda la scelta delle finiture, dei materiali, degli infissi, dei colori, ecc.
- b) riorganizzazione della distribuzione interna delle particelle:** una diversa disposizione interna degli ambienti o delle scale di collegamento tra i vari livelli, per esigenze pratiche o per migliorare la vivibilità delle case, è consentita purchè questo non implichi uno stravolgimento della partizione delle facciate rispetto all'edificio originario. Si deve comunque sempre tenere presente il resto dell'aggregato. Tali spostamenti, infatti, non possono prescindere da un'esigenza di qualità compositiva dei fronti che caratterizzano l'intero nucleo e dal rispetto delle preesistenze;
- c) mantenimento delle volumetrie e dello skyline della città:** non è consentito, se non in ragione di impedimenti tecnici adeguatamente motivati o per eliminare sopraelevazioni o annessi incoerenti con l'apparato originario, modificare le volumetrie preesistenti alterando in maniera impropria quelle originali. Non è ammessa pertanto, anche a parità di mc realizzati, una ridistribuzione delle volumetrie originarie eliminando, ad esempio, gli ambienti seminterrati per sfruttare gli stessi metricubi in alzato aumentando l'altezza complessiva dei fabbricati;

- d) **grado di complessità degli aggregati:** deve essere sempre tenuta presente l'articolazione originaria degli aggregati. Nel caso di aggregati molto articolati dal punto di vista volumetrico (piani seminterrati, presenza di elementi a torre, porticati, corti interne, collegamenti aerei tra unità edilizie, sottopassi, ecc.) tale complessità deve essere tenuta in conto nella progettazione, riproponendo e valorizzando tutti gli elementi più caratterizzanti che costituiscono un valore di identità;
- e) **inserimento di giunti strutturali per finalità antisismiche:** l'inserimento di giunti strutturali per ragioni costruttive o sismiche non deve disturbare la lettura del fronte stradale dal punto di vista formale;
- f) **coperture:** La disposizione delle falde ed i materiali di copertura devono rispettare i caratteri originari. Nel caso di inserimento di pannelli fotovoltaici questi sono in generale disincentivati a meno che non siano inseriti in punti non visibili, dove non disturbano la percezione d'insieme, prediligendo comunque soluzioni tecnologiche mimetiche rispetto ai materiali tradizionali (ad esempio tegole fotovoltaiche).

Scala dell'edificio

Elementi di pregio: gli elementi di pregio presenti nell'edificio (conci d'angolo, cornici, stipiti, mensole, coppi, camini, ringhiere, legni lavorati, ecc), **devono essere individuati tramite le** apposite schede compilate dai professionisti e **devono** essere riutilizzati, qualora recuperati dalla demolizione, o ricostruiti fedelmente, diventando parte integrante del progetto.

La scelta di riprodurre tali elementi o semplicemente rievocarli, qualora non esistano più quelli originali, deve sempre scaturire da una valutazione di merito fatta dal professionista, che partendo da un'osservazione attenta dell'esistente (diretta o indiretta attraverso casi simili) arrivi ad una soluzione adeguatamente argomentata e formalmente coerente, volta ad ottenere un risultato di qualità e non una brutta copia dell'originale.

Rivestimenti: nel caso di rivestimenti in pietra, realizzati per riproporre la muratura a facciavista, vale il ragionamento proposto nel paragrafo 6.2.1 a proposito dei *basamenti*: la posa in opera deve prevedere uno spessore del paramento che riproduca visivamente e tecnicamente l'effetto della muratura originaria. E' preferibile altresì una finitura ad intonaco, scegliendo una grana ed una coloritura che richiami il paramento originario, piuttosto che rivestimento con un effetto posticcio e poco credibile. Altri tipi rivestimenti, in materiale locale, potranno essere usati, se compatibili con il contesto, non a imitazione di una tecnologia costruttiva e sempre conformemente alle scelte progettuali degli edifici adiacenti. Non sono consentiti rivestimenti in facciata con materiali tipo gres, ceramica o pietra artificiale.

Finestre: posizione, proporzione e allineamenti devono essere mutuati da quelli dei fabbricati originari. Non sono consentiti infissi in alluminio o in pvc a meno che non siano rivestiti esternamente con il legno. Per quanto riguarda gli elementi di chiusura devono essere utilizzate persiane o scuri (a seconda dei casi e scegliendo soluzioni omogenee per gli edifici che compongono lo stesso aggregato o lo stesso fronte stradale). Non sono consentite tapparelle o serrande.

Portoni: i nuovi portoni devono richiamare quelli esistenti in legno. A tal proposito, qualora non fosse più possibile ricostruire fedelmente quello originario, è possibile attingere all'interno dei relativi dossier caricati sul sito per utilizzare una tipologia che si accordi con i caratteri tipici del luogo. Nel caso di intenda sfruttare il portone di ingresso come fonte di illuminazione degli ambienti al piano terra senza creare nuove finestrate, si potranno realizzare vetrate interne con scuri in legno esterni apribili sulla facciata. Anche in questo caso non sono consentiti infissi in pvc o alluminio che non siano rivestiti esternamente con il legno.

Cornici e stipiti in pietra: Si deve sempre prediligere il riutilizzo di quelli esistenti. Qualora non fossero recuperabili e si decidesse di riproporli nella facciata, non dovranno essere utilizzati elementi puramente di rivestimento ma si dovranno realizzare nuovi elementi dimensionalmente simili a quelli originari e dello stesso tipo di pietra. A tale scopo si dovranno studiare apposite soluzioni tecniche che consentano l'inserimento di tali elementi per risolvere problemi di carattere statico e costruttivo. Non è consentito ridurre artificialmente lo spessore allo scopo di alleggerirne il peso utilizzandoli come un mero rivestimento.

Coperture: Fermo restando tutti gli accorgimenti e le prescrizioni di carattere sismico, è preferibile che la struttura delle coperture sia in travi e travicelli di legno, inserendo tutti gli elementi necessari ai fini dell'efficienza termica e dell'impermeabilizzazione delle coperture ma conferendo al tetto l'aspetto di una copertura tradizionale, utilizzando palombelli in legno in facciata, discendenti e gronde in rame, e manto di copertura in coppi e controcoppi (o embrici a seconda dei casi) in laterizio (possibilmente utilizzando quelli di recupero già naturalmente invecchiati).

Anche nel caso di tetti costruiti in cemento armato la gronda deve mantenere un aspetto tradizionale (struttura con palombelli di legno e tavolato) e non può essere realizzata da una soletta aggettante.

Comignoli o abbaini: i comignoli e gli abbaini possono essere realizzati solo se già preesistenti nello stato di fatto e devono essere rivestiti in pietra o intonacati, utilizzando sempre i coppi in terracotta come rivestimento di copertura.

Non sono consentiti:

- coperture realizzate con pannelli prefabbricati in metallo o tegole in pvc ad imitazione di quelle in terracotta;
- motori esterni di condizionatori, caldaie e altri impianti tecnologici per il risparmio energetico che non siano inserite in modo da minimizzarne l'impatto (collocate in posizioni non visibili dalla strada o in spazi appositamente studiati per contenerli);
- Antenne e parabole visibili dalla strada o da altri spazi pubblici;

GRADO 5: edificio storico vincolato (*Ope legis* o Decreto di vincolo)

Gli aggregati e/o gli edifici in cui sono presenti edifici con tali caratteristiche sono soggetti a parere di cui all'art. 21 del D.lgs. 42/2004;

5.3.8 Indicazioni metodologiche per la redazione del progetto

Ai fini di una comprensione più chiara e lineare del percorso svolto dal progettista e delle conclusioni dalle quali è scaturito il progetto, si elencano qui di seguito gli elaborati di base che sono richiesti e l'impostazione generale che si ritiene opportuno seguire:

Indicazioni di carattere generale:

- **nome dei file:** nominare i file degli elaborati in modo da individuare facilmente il loro contenuto;
- **formato delle tavole:** utilizzare un formato con proporzioni standard (A0 o A1) evitando tavole fuori formato (strette e lunghe) difficilmente leggibili sullo schermo;

- **Risoluzione delle tavole:** salvare in formato pdf evitando sempre file troppo pesanti (non oltre i 10 MB) difficili da visualizzare su un pc e che non consentono di aprire agevolmente più tavole contemporaneamente;
- **Contenuti degli elaborati:** suddividere le tavole e gli elaborati per **macro-argomenti** (inquadramento fotografico e cartografico, confronto tra stato di fatto e di progetto, rilievo architettonico, progetto architettonico, progetto strutturale, ecc.) al fine di organizzare le informazioni in modo chiaro e sistematico, consentendo una comprensione più rapida ed efficace;

Elaborati minimi richiesti:

Stato di fatto:

- Compilazione delle schede per la valutazione del pregio (allegate);
- Inquadramento generale dell'edificio nel contesto urbano con riferimento all'analisi tratta dai dossier caricati sul sito, riferimenti urbanistici, vicolistici e catastali (PRG, PTPR, ecc.);
- Inserimento all'interno del fronte prospettico (rapporti di altezze, fili fissi, allineamento bucatore, ecc) attraverso le ricostruzioni dei fronti fatte all'interno dei dossier;
- Descrizione dei materiali e delle finiture;
- Documentazione fotografica generale (edificio e contesto) e di dettaglio (elementi caratterizzanti tipo portoni, finestre, elementi decorativi, ecc.);

Stato di Progetto:

- Confronto tra stato ante e post operam in pianta, prospetto e sezione;
- Descrizione completa dell'edificio (piante, prospetti e sezioni opportunamente quotate) con eventuali elementi di dettaglio (portoni, balconi, scale, ecc.) e dei materiali (anche mediante simulazioni al computer);
- Fotoinserimento nel contesto (presente o ante-sisma);

Indicazioni riguardanti la presentazione delle tavole:

- La documentazione fotografica, oltre a rappresentare tutti i prospetti dell'edificio e i particolari architettonici e/o decorativi maggiormente significativi, deve includere anche una sezione dedicata alla rappresentazione del paesaggio circostante, sia esso urbanizzato che naturale (inserire eventuali immagini dall'alto eseguite con droni, qualora disponibili). Devono essere inserite anche fotografie che rappresentino la situazione ante-sisma (anche scaricate liberamente dal web o dal sito del comune qualora non esistano altri documenti).
- Nella tavola di inquadramento fotografico/cartografico occorre inserire l'immobile oggetto di intervento nel contesto urbano e/o nel paesaggio naturale/agrario (planimetria, profili, ecc.) con brevi e sintetiche considerazioni sullo spazio nel quale è inserito (fronte stradale continuo o casa isolata, rapporto pieni-vuoti, se si tratta di una via o di una piazza, presenza nelle vicinanze di edifici di pregio, vincolati o edifici pubblici, ecc). I dossier possono costituire una comoda base di partenza.
- Nella tavola dello stato di fatto è necessario descrivere i materiali, i colori e le finiture integrando eventualmente con foto e con il materiale tratto dai dossier.

Il progetto deve essere corredato da render e fotoinserimenti che collochino il nuovo manufatto nel contesto. Qualora lo stesso risulti attualmente demolito, è possibile riferirsi a quello originario, attraverso foto d'epoca o prese fotografiche di street-view, che ricostruiscano virtualmente il paesaggio circostante.