

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> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 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.) <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:

- GRADO 0**
- 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.

- GRADO 1**
- 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.

- GRADO 2**
- 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).

- 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 redistribuzione 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.