

PROVINCIA DI ROMA  
Assessorato alle Politiche del Territorio - Pro.vi.s.

**COMUNE DI GENZANO DI ROMA**  
Assessorato all'Urbanistica - Tutela Ambientale - Qualità del Territorio  
**VI SETTORE - URBANISTICA E TUTELA AMBIENTALE**



**PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI  
FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO**

(Con integrazioni e modifiche di cui alla nota dirigenziale di approvazione del 04.04.2008, Prot.10972 e all'istruttoria tecnica comunale e provinciale per la definitiva approvazione)

Il Progettista  
**Arch. Dimitri TICCONI**

Il Sindaco  
**On. Enzo ERCOLANI**

L'Assessore  
**Sig. Fabio COSTANTINI**

Consulenti  
**Prof. Arch. Giovanni CARBONARA**  
**Calceforte s.r.l.**

Il Dirigente del VI Settore  
**Ing. Giancarlo CASTELLI**

Sez. B	IL PROGETTO	Data
Tav.	Regolamento di Attuazione	Marzo 2010
0		Rapp.

<b>INDICE</b> .....	pag. 1
INTRODUZIONE.....	pag. 5
 <b>PARTE PRIMA</b>	
1.1 CONTENUTI E SCOPI DEL PIANO PER IL RESTAURO.....	pag. 8
1.1.1 Materie di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO.....	pag. 9
1.1.2 Elementi incorporati e/o addossati alle quinte di tipo tecnologico e commerciale.....	pag. 10
1.1.3 Elementi di tipo tecnologico e commerciale addossati alle quinte edificate.....	pag. 10
1.1.4 Complesso degli elaborati grafici che compongono il PIANO PER IL RESTAURO.....	pag. 11
1.2 QUINTE DI EDIFICI SOGGETTE ALLE PREVISIONI DEL PIANO PER IL RESTAURO: GENERALITÀ.....	pag. 13
1.2.1 Quinte di edifici pubblici e privati ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO.....	pag. 14
1.2.2 Quinte di edifici privati esterne agli Ambiti Omogenei Principali e secondari di Paesaggio Urbano storico, e appartenenti al patrimonio culturale comunale.....	pag. 14
1.2.3 Altre tipologie di quinte di edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.....	pag. 16
1.2.4 Quinte di edifici ricadenti all'interno di ambiti normativi stabiliti da Piani territoriali e comprensoriali di tipo paesaggistico.....	pag. 16
1.2.5 Ambito di validità della "CARTELLA COLORI".....	pag. 17
1.3 CATEGORIE D'INTERVENTO NORMATE DAL PIANO PER IL RESTAURO. CORRISPONDENZE CON IL PRG COMUNALE: GENERALITÀ.....	pag. 17
1.3.1 Manutenzione Ordinaria (MO).....	pag. 18
1.3.2 Manutenzione Straordinaria (MS).....	pag. 19
1.3.3 Restauro Scientifico (RE) e Risanamento Conservativo (RiC).....	pag. 20
1.4. CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE E FATTISPECIE AMMINISTRATIVE: GENERALITÀ.....	pag. 21
1.4.1 Quinte di edifici appartenenti al Patrimonio Culturale Nazionale (ex artt. 10 commi 1, 3 lett. a, 4 lett. f, g; 11 comma 1 lett. a; 12 comma 1 del d. Lgs. n° 42/2004).....	pag. 22
1.4.2 Edifici pubblici (o d'interesse pubblico) di interesse culturale (ex art. 10 comma 1, art. 12 comma 1 o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento dell'intervento).....	pag. 23
1.4.3 Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela: portali ed altri ornamenti sulle facciate quali stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni ecc. (ex art. 11 comma 1, lett. a del D.Lgs. n. 42/2004 o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento dell'intervento).....	pag. 24
1.4.4 Beni appartenenti al patrimonio culturale comunale: quinte di edifici	

	e di altri manufatti di eccezionale interesse storico-architettonico e stilistico.....	pag. 24
1.4.5	Quinte di edifici privati di interesse culturale; quinte di edifici privati di interesse storico e/o urbano.....	pag. 26
1.4.6	Altre tipologie di quinte di edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.....	pag. 27
1.5	PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DIRETTE ALLE ESECUZIONE DELLE OPERE, TIPOLOGIA E CONTENUTI PROGETTUALI DEGLI ELABORATI: GENERALITÀ.....	pag. 28
1.5.1	Documentazione da allegare alle istanze.....	pag. 29
1.5.2	Relazione storico-documentale.....	pag. 30
1.5.3	Relazione tecnica generale.....	pag. 31
1.5.4	Repertorio Fotografico.....	pag. 33
1.5.5	Elaborato di progetto degli interventi.....	pag. 35
1.5.6	Prescrizioni per la compilazione del progetto di restauro: obbligo di conformità alle norme e previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.....	pag. 38
1.6	COMPETENZE PROFESSIONALI RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI.....	pag. 38

## **PARTE SECONDA**

2.1	NORME PER GLI INTERVENTI SULLE QUINTE DI EDIFICI RICADENTI ALL'INTERNO DEGLI AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, O APPARTENENTI AL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE: GENERALITÀ.....	pag. 42
2.1.1	Definizione delle unità minime di intervento.....	pag. 43
2.2.	INTERVENTI SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE: GENERALITÀ.....	pag. 44
2.2.1	Prescrizioni generali da osservarsi per gli interventi sulle quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO...pag. 44	
2.2.2	Prescrizioni particolari da osservarsi su intonaci di tipo tradizionale non pregiudicati da rivestimenti di nuove stabbiture, e/o da rivestimenti plastici, acrilici e/o minerali.....	pag. 50
2.3.	CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE DAL PIANO PER IL RESTAURO, TIPOLOGIA DEI TINTEGGI E DELLE FINITURE: GENERALITÀ.....	pag. 52
2.3.1	Categorie di restauro ammesse sulle superfici architettoniche delle quinte edificate: generalità.....	pag. 54
2.3.2	Restauro di Conservazione Integrale.....	pag. 55
2.3.3	Restauro di Conservazione, Rimozione e Reintegrazione.....	pag. 57
2.3.4	Restauro di Rimozione, Conservazione e Reintegrazione.....	pag. 58
2.3.5	Restauro di Rimozione e Rifacimento.....	pag. 59
2.3.6	Restauro di Ripristino.....	pag. 60
2.3.7	Restauro di Riprogettazione Architettonica.....	pag. 60

## **PARTE TERZA**

3.1	ELEMENTI INCORPORATI E ADDOSSATI ALLE QUINTE EDILIZIE: GENERALITÀ.....	pag. 64
3.1.1	DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI INCORPORATI ALLE QUINTE EDILIZIE.....	pag. 64
3.1.2	Manti di copertura, gronde, discendenti e camini.....	pag. 65
3.1.3	Infissi di porte e finestre, grate, roste ed altri elementi in ferro situati sulle quinte.....	pag. 66
3.2	DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ADDOSSATI QUINTE EDILIZIE: GENERALITÀ.....	pag. 68
3.2.1	Impianti tecnologici addossati alle quinte degli edifici.....	pag. 68
3.2.2	Disciplina dell'oggettistica legata alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali o relativa a funzioni pubbliche.....	pag. 70

## **PARTE QUARTA**

4.1	CATEGORIE D'INTERVENTO: POSSIBILITÀ DI MODIFICA E/O DI DEROGA.....	pag. 76
4.2.	COMPETENZE E PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE DELLE FINITURE D'INTONACO, STABILITURE E TINTEGGI.....	pag. 77
4.3	SORVEGLIANZA DEI LAVORI, EMANAZIONE DI ORDINANZE TECNICHE IN CORSO D'OPERA ANCHE IN DIFFORMITÀ AI CONTENUTI DELLE AUTORIZZAZIONI E/O DELLE D.I.A.....	pag. 79
4.4	SOSPENSIONE DEI LAVORI.....	pag. 80
4.4.1	SANZIONI.....	pag. 80
4.5	FINE LAVORI.....	pag. 82
4.6	NORME TRANSITORIE E FINALI.....	pag. 82
4.6.1	UFFICIO DI CONTROLLO, INDIRIZZO, COORDINAMENTO E VIGILANZA: L'UFFICIO SPECIALE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO ED IL RICORSO A CONSULENTI ESTERNI ALLA P.A.....	pag. 83



**PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI  
DELL'INSEDIAMENTO STORICO DEL COMUNE DI GENZANO DI ROMA**  
- REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE <sup>1</sup>-

INTRODUZIONE

Il presente REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE, assieme al complesso delle tavole e degli altri documenti allegati, è parte integrante del PIANO PER IL RESTAURO E PER IL COLORE DEI FRONTI EDILIZI DELL'INSEDIAMENTO STORICO del comune di Genzano di Roma, di seguito denominato PIANO PER IL RESTAURO.

I contenuti scientifici e tecnico-normativi del PIANO PER IL RESTAURO costituiscono approfondimento disciplinare specifico del vigente Piano Regolatore Generale e sono parte integrante del REGOLAMENTO Edilizio comunale, del quale costituisce allegato normativo extra-testuale. In caso di contrasto prevalgono le norme del presente REGOLAMENTO e le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.

Con riguardo alla materia di competenza e di cui all'art. 1.1., il PIANO PER IL RESTAURO è stato compilato in conformità agli indirizzi e prescrizioni di carattere generale e particolare degli strumenti urbanistici territoriali con specifica valenza paesaggistica approvati, adottati e/o in corso di approvazione (Piano Territoriale Paesistico della Regione Lazio, Piano territoriale dell'ente Parco dei Castelli Romani).

---

<sup>1</sup> Il testo sottolineato si riferisce alle modifiche/ integrazioni introdotte a seguito dell'istruttoria comunale e provinciale per la definitiva approvazione del Piano per il Restauro.



**- PARTE PRIMA -**



## 1.1 CONTENUTI E SCOPI DEL PIANO PER IL RESTAURO

Il PIANO PER IL RESTAURO è diretto ad orientare e disciplinare - attraverso norme di carattere prescrittivo e indicativo formulate in ragione di molteplici livelli di approfondimento - il complesso delle attività che si compiono sulle quinte degli edifici - o sulle superfici esterne di altre categorie di beni pubblici e/o privati - di seguito denominati ALTRE CATEGORIE DI BENI - dirette a modificarne la consistenza materiale e l'aspetto formale che possiedano un interesse paesaggistico a scala urbana e non urbana, storico-documentale, architettonico-stilistico o ornamentale-scultoreo (le tipologie di architettura rurale aventi interesse storico od etnoantropologico quali testimonianze dell'economia rurale tradizionale; ruderi e/o relitti di strutture edilizie che interessino l'archeologia antica e medievale; i muri di cinta qualora possiedano interesse storico-documentale o architettonico, fontane e/o mostre d'acqua monumentali o d'interesse documentale; memorie ai Caduti nelle Guerre o riguardanti qualsiasi altro evento storico e/o persona fisica; edicole cimiteriali e tombe monumentali edificate entro il 1945 ovvero appartenenti ad opera d'autore non più vivente e (ovvero) la cui esecuzione risalga ad oltre cinquant'anni; iscrizioni, lapidi ed edicole sacre ed ogni altra testimonianza documentale e/o ornamentale, anche relitta, esposta o meno alla pubblica vista incorporata o meno nelle quinte edilizie) - ricadenti all'interno dell'insediamento storico urbano ed indipendentemente dalla tipologia dei soggetti proprietari - secondo criteri d'individuazione di cui ai successivi articoli -. Lo scopo è di promuovere, nel tempo, un'attività progettuale ed operativa sulle quinte degli edifici dell'insediamento storico, ispirata alla cultura del restauro - nelle sue molteplici accezioni teoriche ed operative - con speciale attenzione alle necessità della conservazione, al fine di salvaguardare le quinte

edificate denotate da peculiari valori di testimonianza storica e culturale, quanto a caratteri materiali e formali individuati o concorrenti a definire ambiti di paesaggio della città particolarmente significativi e rappresentativi della sua identità culturale, storica ed urbana. Tali tipologie di quinte di edifici sono classificate alla tav. n. 3 “Sintesi del Patrimonio Culturale Comunale” sez. A (CONOSCENZE E STATO DI FATTO).

Sono tenuti al rispetto delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO nonché del presente REGOLAMENTO, tutti i soggetti pubblici e privati - nonché i soggetti professionali titolari degli incarichi di progettazione, direzione ovvero esecuzione dei lavori - che, a diverso titolo, sono coinvolti nell'esecuzione delle opere di cui agli articoli successivi.

### **1.1.1 Materie di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO**

Il PIANO PER IL RESTAURO fornisce norme di carattere prescrittivo e indicativo dirette a regolamentare gli interventi edilizi che si compiono sulle quinte degli edifici, con riguardo alle superfici architettoniche esterne - intonacate e tinteggiate, in stucco e/o in materiale lapideo o di altra natura (cortina laterizia, ceramica ecc.) - come meglio specificato ai successivi articoli del presente REGOLAMENTO.

Con riguardo alle quinte degli edifici - e/o alle superfici esterne di altre categorie di beni - appartenenti agli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE E/O AD ALTRE CATEGORIE DI CLASSIFICAZIONE E DI CUI AI SUCCESSIVI ARTT. 1.2.3 E 1.2.4, il PIANO PER IL RESTAURO - ad integrazione ed approfondimento delle normative stabilite dal PRG - fornisce norme dirette a disciplinare gli interventi edilizi su elementi di qualunque tipologia incorporati e/o addossati alle quinte degli edifici ed

eventualmente estranee al palinsesto architettonico e stilistico delle medesime, prescrivendone anche le caratteristiche materiali, formali e regolamentandone la collocazione ovvero vietandola dove ritenuto opportuno.

### **1.1.2 Elementi incorporati alle quinte edificate**

Per elementi incorporati alle quinte edificate si intendono:

- *complementi di fabbrica quali manti di copertura, gronde, discendenti e camini;*
- *infissi e serramenti di qualunque tipologia e natura (porte, finestre, ringhiere, grate, roste, cancelli ecc.);*
- *elementi in ferro di qualunque tipologia ed aventi valore storico documentale (piastre di capochiave appartenenti ad interventi di consolidamento effettuati prima del 1945; chiodi, perni e staffe ed altri complementi funzionali degli impianti di pubblica illuminazione precedenti il 1945.*

### **1.1.3 Elementi di tipo tecnologico e commerciale addossati alle quinte edificate**

Per elementi addossati alle quinte edificate si intendono:

- *Impianti tecnologici addossati alle quinte degli edifici di qualunque tipologia e natura: cavi elettrici di utenze pubbliche e private comprese le relative scatole ed apparecchiature accessorie come citofoni, videocitofoni, campanelli ecc; utenze dell'acqua e del gas quali tubazioni e scatole dei contatori; fili del telefono comprese le apparecchiature accessorie; corpi illuminanti appartenenti ad utenze pubbliche e private; impianti tecnici di allarme, di condizionamento e similari; impianti tv analogici e digitali con relative antenne a parabola; impianti per la produzione di energia solare; canne fumarie e torrini esalatori e quanto altro non compreso nell'elenco ma che tuttavia interferisca con l'integrità materiale e formale delle quinte edificate;*
- *Oggettistica legata a funzioni terziarie di tipo commerciale e libero professionali di qualunque tipologia e natura: vetrine; insegne, targhe, tende parasole e qualunque altro elemento analogo destinato ad essere soprammesso alle quinte degli edifici;*

#### **1.1.4 Complesso degli elaborati grafici che compongono il PIANO PER IL RESTAURO**

I contenuti del PIANO PER IL RESTAURO sono articolati in una Relazione Tecnica Generale ed in due sezioni ai cui elaborati il presente REGOLAMENTO si riferisce. L'elenco e la denominazione degli elaborati costituenti il PIANO PER IL RESTAURO è di seguito specificato:

- RELAZIONE TECNICA GENERALE

#### **SEZIONE A: CONOSCENZE E STATO DI FATTO**

- TAV. 1. SINTESI DELLA CONSISTENZA EDILIZIA AL TEMPO DEL CATASTO PIO-GREGORIANO (1828) E DELLE SUCCESSIVE ESPANSIONI FINO AL 193 - RAPP. 1:1000.
- TAV. 2. SINTESI DEGLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO - RAPP.1:1000.
- TAV. 3. SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE - RAPP. 1:1000.
- TAV. 4. SINTESI DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI DEGLI INTONACI - RAPP. 1:1000.
- TAV. 5. SINTESI DELLE TIPOLOGIE PREVALENTI DEI TINTEGGI - RAPP. 1:1000.
- TAV. 6. SCHEDE ANALITICHE - CAMPIONATURE TEMATICHE DEGLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO – QUINTE EDILIZIE PROSPICIENTI LE PUBBLICHE VIE - RAPP. 1:1000 E F.S.
- TAV. 7a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO ANNARUMI - FIANCATA EST - RAPP. 1:100.
- TAV. 7b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO ANNARUMI - FIANCATA OVEST - RAPP. 1:100.
- TAV. 8. RILIEVO DELLO STATO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA GUIDOBALDI - RAPP. 1:100.
- TAV. 9a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA MARCO MOSCATO - FIANCATA SUD - RAPP. 1:100.
- TAV. 9b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA MARCO MOSCATO - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
- TAV. 10a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA ITALO BELARDI - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
- TAV. 10b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA ITALO BELARDI - FIANCATA SUD - RAPP. 1:100.
- TAV. 11a. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO BUOZZI - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
- TAV. 11b. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA BRUNO BUOZZI - FIANCATA SUD - RAPP. 1:100.

- TAV. 12. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI CORSO GRAMSCI E CORSO DON MINZONI - FIANCATA NORD - RAPP. 1:100.
- TAV. 13. RILIEVO DELLO STATO DI FATTO DEI FRONTI EDILIZI PROSPICIENTI VIA SEBASTIANO SILVESTRI - FIANCATA EST - RAPP. 1:100.
- TAV. 14. SCHEDE ANALITICHE DI RILEVAMENTO TIPO DEI FRONTI EDILIZI - RAPP. 1:100.
- TAV. 15. SCHEDA ANALITICA DI RILEVAMENTO ARCHITETTONICO E DELLO STATO DI FATTO DI UN EDIFICIO MONUMENTALE - LE EX CARCERI BARONALI (EX ART. 10 COMMA 3 LETT. A, D.LGS. 42/2004) (1732) - RAPP. 1:50.
- TAV. 15a. SCHEDA ANALITICA DELLA MAPPATURA DEL DEGRADO DELLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE DI UN EDIFICIO MONUMENTALE LE EX CARCERI BARONALI (EX ART. 10 COMMA 3 LETT. A, D.LGS. 42/2004) (1732) - RAPP. 1:50.
- TAV. 16. CLASSIFICAZIONE DEL DEGRADO AMBIENTALE ED ANTROPICO

**SEZIONE B: PROGETTO**

- TAV. 0. REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE.
- TAV. 0a. CARTELLA COLORI.
- TAV. 1. SINTESI DELLE CATEGORIE DI RESTAURO AMMESSE - RAPP. 1:1000.
- TAV. 2. SINTESI DEGLI INTERVENTI DI FINITURA AMMESSI - RAPP. 1:1000.
- TAV. 3a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI – FIANCATA OVEST DI VIA BRUNO ANNARUMI - RAPP. 1:100.
- TAV. 3b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI – FIANCATA EST DI VIA BRUNO ANNARUMI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 4. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA GUIDOBALDI -. RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 5a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA MARCO MOSCATO - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 5b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI – FIANCATA NORD DI VIA MARCO MOSCATO - RAPP. 1:100..-..(SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 6a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA NORD DI VIA ITALO BELARDI - RAPP. 1:100..-..(SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 6b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA ITALO BELARDI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 7a. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA NORD DI VIA BRUNO BUOZZI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).

- TAV. 7b. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA SUD DI VIA BRUNO BUOZZI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 8. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA NORD DI CORSO ANTONIO GRAMSCI E DON VINCENZO MINZONI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV. 9. CATEGORIE DI INTERVENTO AMMESSE SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE, E TIPOLOGIA DEI TINTEGGI - FIANCATA EST DI VIA SEBASTIANO SILVESTRI - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV 10. MODELLO GENERALE INDICATIVO PER LA RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI COMMERCIALI ADDOSSATI - CORSO A. GRAMSCI E DON V. MINZONI, FIANCATA NORD - RAPP. 1:100 - (SCHEDE ANALITICHE).
- TAV 10a. PREFIGURAZIONE PROGETTUALE - RAPP. 1:100.
- TAV. 11 SCHEDE ANALITICHE TIPO DI RESTAURO DEI FRONTI EDIFICATI - RAPP. 1:100.
- TAV. 12. PROGETTO DI RESTAURO DI UN EDIFICIO MONUMENTALE.. ..LE EX CARCERI BARONALI (ART. 10 COMMA 3 LETT. A, D.LGS. 42/2004) EX CARCERI BARONALI - RAPP. 1:50.
- TAV.13. REPERTORIO INDICATIVO DEI TRATTAMENTI AMMESSI SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE.

## **1.2 QUINTE DI EDIFICI SOGGETTE ALLE PREVISIONI DEL PIANO PER IL RESTAURO: GENERALITÀ**

Sono assoggettate alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO e al presente REGOLAMENTO - secondo diverse modalità di approfondimento normativo, in relazione ai valori riscontrati in sede di analisi delle conoscenze e dello stato di fatto e di cui agli elaborati della Sezione A del PIANO PER IL RESTAURO - le quinte degli edifici che prospettano su vie e piazze pubbliche o che comunque siano esposte alla pubblica vista - anche se prospettanti all'interno di cortili chiusi al pubblico transito - individuate secondo i criteri di cui ai successivi articoli. Per quanto non specificato nel titolo del presente articolo, sono altresì assoggettate alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO le superfici esterne di ALTRE CATEGORIE DI BENI di cui alla definizione dell'art. 1.1. del presente REGOLAMENTO.

### **1.2.1 Quinte di edifici pubblici e privati ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO**

Le quinte degli edifici ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono individuate alla tav. n. 2 sez. A. Gli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO comprendono gli edifici ricadenti all'interno della zona A di centro storico; gli ambiti secondari comprendono edifici ricadenti nella zona B - aree edificate e di completamento - del PRG comunale vigente. Il perimetro degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO dovrà essere adeguato qualora, in futuro, la zona A di centro storico dovesse essere ampliata in seguito a varianti parziali o generali del PRG. In tal caso gli edifici ricompresi nel nuovo perimetro di zona A di centro storico, saranno automaticamente accorpati al perimetro dell'AMBITO OMOGENEO PRINCIPALE DI PAESAGGIO URBANO STORICO ritenuto più congruo per contiguità spaziale, caratteri di identità morfotipologica e per consequenzialità nello sviluppo edilizio storico, con provvedimento emanato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, senza che tale modifica debba ritenersi una variante del PIANO PER IL RESTAURO. All'anzidetto provvedimento verrà data la forma di pubblicità ritenuta più idonea.

### **1.2.2 Quinte di edifici privati esterne agli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, e appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE**

Sono assoggettate al REGOLAMENTO e alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO le quinte degli edifici nonché le superfici di ALTRE CATEGORIE DI BENI esterne agli ambiti di cui al precedente articolo 1.2.1 ma che sono classificate come appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE secondo quanto disposto dalla tav. n. 3 Sez. A "SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE". È facoltà del sindaco,

ovvero del dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale - che vi provvedono autonomamente o dietro segnalazione di privati cittadini, enti morali, associazioni, fondazioni e ogni altro soggetto privato non a scopo di lucro ovvero nelle more di adozione dei provvedimenti all'esecuzione delle opere di cui al presente REGOLAMENTO, ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nel caso di interventi assoggettati alla D.I.A. - di attribuire o variare - mediante ordinanza sindacale ovvero altro diverso provvedimento amministrativo notificato al diretto interessato - l'interesse culturale - secondo le classificazioni di cui all'anzidetta tav. n. 3 Sez. A e previa verifica nel merito - a quinte di edifici o parti di esse e ad ALTRE CATEGORIE DI BENI, ricadenti all'interno del territorio comunale ed indipendentemente dalla loro localizzazione. Qualora la Direzione Regionale dei Beni Culturali del Lazio dovesse dichiarare l'interesse storico-artistico particolarmente importante di edifici o di ALTRE CATEGORIE DI BENI ricadenti all'interno del territorio comunale o di altre categorie di beni suscettibili d'interventi di restauro delle superfici esterne, il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale provvederà ad aggiornare il PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, anche mediante affissione pubblica di apposito elenco secondo le forme di pubblicità ritenute più idonee, assoggettando le quinte dei predetti edifici o le superfici dei predetti beni al presente REGOLAMENTO.



### **1.2.3 Altre tipologie di quinte di edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.**

Al di fuori delle quinte degli edifici di cui agli articoli precedenti, sono altresì soggette alla previsioni del PIANO PER IL RESTAURO - secondo le norme di carattere generale e particolare e di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 - le quinte di edifici che - indipendentemente dalla localizzazione all'interno del territorio comunale - siano stati edificati PRECEDENTEMENTE IL 1945 - circostanza accertata mediante dichiarazione asseverata a cura degli aventi diritto (proprietari, possessori, detentori degli immobili oggetto degli interventi, ovvero tecnici abilitati), allegata alle istanze relative agli interventi di cui all'art. 1.1.1. - ovvero appartenenti ad opera d'autore scomparso da almeno 50 anni, circostanza accertata a cura del competente ufficio tecnico comunale, o da apposito provvedimento sindacale ovvero dirigenziale da notificarsi agli interessati al momento della presentazione delle istanze di intervento edilizio di cui ai successivi articoli del presente REGOLAMENTO.

### **1.2.4 Quinte di edifici ricadenti all'interno di ambiti normativi stabiliti da Piani territoriali e comprensoriali di tipo paesaggistico.**

Rientrano nella normativa del PIANO PER IL RESTAURO anche le quinte di edifici che, qualora non compresi nei criteri di classificazione di cui agli articoli precedenti, sono però soggetti a normative di carattere generale e particolare stabilite da Piani comprensoriali e territoriali di tipo paesaggistico vigenti al momento della presentazione delle istanze di cui all'art. 1.1.1 del presente REGOLAMENTO.

### **1.2.5 Ambito di validità della “CARTELLA COLORI”.**

Con riguardo alla determinazione cromatica, delle tinteggiature, delle velature, delle stabiliture, di cui all'art. 2.3 del presente REGOLAMENTO, la tav. n. 0a “CARTELLA COLORI” possiede validità prescrittiva per l'intero territorio comunale con riguardo alle quinte edificate che rientrano nell'ambito di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO e di cui agli articoli precedenti. La “CARTELLA COLORI” individua 34 punti di colore all'interno delle gamme cromatiche del bianco di Travertino (sette toni), dei laterizi gialli (nove toni), dei laterizi rossi (nove toni) e delle pozzolane (nove toni). Dei 34 toni di colore 15 - esemplificativi delle gamme del travertino e dei laterizi gialli e rossi e delle pozzolane - sono anche stati riprodotti artigianalmente secondo tre tipologie di campionature “fuori tavola” - stabilitura colorata; pittura alla calce; tonachino - visionabili nei locali dell'Ufficio Tecnico comunale. La determinazione delle tonalità di colore più appropriato dovrà fondarsi, pertanto, oltre che sulla metodologia operativa e scientifica di cui all'art. del presente REGOLAMENTO, anche sul raffronto dei campioni di cui al presente articolo.

### **1.3 CATEGORIE D'INTERVENTO NORMATE DAL PIANO PER IL RESTAURO, CORRISPONDENZE CON IL PRG E IL R.E. COMUNALI: GENERALITÀ.**

Per le quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO e di cui agli articoli precedenti, valgono le categorie di intervento e le prescrizioni generali e particolari stabilite dal presente REGOLAMENTO e di cui ai successivi articoli. Le categorie di intervento ed i relativi contenuti operativi - generali e di dettaglio - stabiliti dal presente Regolamento, devono intendersi come un approfondimento tematico e specifico di quanto stabilito dalle NTA del PRG vigente e da Piani territoriali e comprensoriali di tipo paesaggistico. Le categorie di intervento

previste dal vigente PRG comunale dirette ad incidere sulla consistenza materiale e formale delle quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO, sono soggette ai limiti e specificazioni di cui agli articoli che seguono.

### **1.3.1 Manutenzione Ordinaria (MO)**

Con riguardo alle quinte edilizie ricadenti negli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o facenti parte del PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, come classificato alla tav. n. 3 sez. A, NON sono da intendersi come opere di MANUTENZIONE ORDINARIA quelle dirette al rifacimento parziale o integrale delle superfici architettoniche esterne, quanto ad intonaci, inserti lapidei ed in stucco, tinteggi e quanto altro di materiale componga l'architettura delle quinte edificate ed anche se non comportanti “...*modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie.*” Sono da intendersi come opere di MANUTENZIONE ORDINARIA quelle dirette alla ripresa parziale di intonaci e delle finiture esterne, nel rispetto delle prescrizioni generali e particolari del presente Regolamento e sempre che l'intervento sia diretto a rimuovere situazioni di immediato pericolo e non introduca alcuna modificazione dell'aspetto generale della quinta edificata. È RIGOROSAMENTE VIETATO, in casi di riprese parziali di intonaci, procedere al ritinteggio parziale della quinta secondo quanto stabilito dalle norme del presente REGOLAMENTO, a meno che non si attui una ripresa cromatica omogenea e non dissonante con il resto della quinta. È ammessa la pulitura delle superfici intonacate qualora essa non rechi pregiudizio alla loro conservazione materiale e non induca alterazioni nella percezione unitaria del fronte edificato.

### 1.3.2 Manutenzione Straordinaria (MS)

Con riguardo alle quinte edificate ricadenti negli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO facenti parte del PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE, come classificato alla tav. n. 3 sez. A, e a meno che l'intervento non sia conforme alle prescrizioni generali e particolari di cui al presente PIANO PER IL RESTAURO, NON sono da intendersi come opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA quelle dirette “...al rifacimento totale di intonaci esterni (...) delle tinteggiature (...) con modificazione dei tipi di materiali esistenti, delle tinte”. NON sono altresì da intendersi opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA quelle relative alla “...chiusura, apertura o modificazione di porte esterne o finestre...”. Le anzidette categorie di opere sono disciplinate dal presente REGOLAMENTO, che ne stabiliscono limiti e prescrizioni. Sono pertanto da considerarsi come opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA le seguenti:

- *conservazione, ovvero manutenzione (pulitura, protezione, tinteggiatura), ovvero sostituzione parziale e/o integrale (qualora ne ricorrano gli estremi secondo quanto disposto dal presente REGOLAMENTO) di infissi di qualsiasi natura e tipologia materiale e formale (finestre, porte d'ingresso, sopra-luce grate, cancelli ecc.);*
- *rimozione, ovvero montaggio e/o nuova disposizione di elementi tecnologici pubblici e/o privati addossati alle facciate quali: cavi di qualsiasi natura e tipologia (utenze elettriche, telefoniche, digitali, televisive ecc.) tubazioni e cassette (gas; acqua; elettricità; telefonia ecc.); elementi tecnologici di qualsiasi natura e tipologia (impianti di condizionamento; antenne televisive; impianti di allarmi; corpi illuminanti ecc.);*
- *rimozione ovvero sostituzione, ovvero nuova collocazione di oggettistica legata alle funzioni terziarie di qualsiasi natura e tipologia (commercio e/o attività libero professionali o ad esse assimilabili)*

*quali: insegne, targhe, tende parasole, vetrine e ogni altro elemento destinato ad essere addossato alle quinte degli edifici e destinato a modificarne l'aspetto formale.*

*- rimozione e rifacimento degli intonaci esterni e delle relative tinteggiature qualora previste per il singolo caso di specie dalle previsioni di cui alle Tavv. 1 e 2 Sez. B del Piano per il Restauro, nel rispetto delle prescrizioni particolari e generali di cui al presente REGOLAMENTO e salvo che non riguardino categorie di beni per i quali il presente REGOLAMENTO - in connessione con le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO - preveda l'esplicito ricorso ad una procedura amministrativa di rilascio del Permesso di Costruire..*

### **1.3.3 Restauro Scientifico (RE) e Risanamento Conservativo (RiC)**

Per le opere che incidono tanto parzialmente che integralmente sulla consistenza materiale e formale delle quinte edificate ricadenti negli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e di cui all'art. 1.2.1 e salvo i casi espressamente previsti dal presente REGOLAMENTO, possiedono validità generale e particolare le categorie d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO e del RISANAMENTO CONSERVATIVO previste dal vigente PRG comunale, purché conformi alle categorie progettuali sintetiche d'intervento stabilite dal PIANO PER IL RESTAURO, di cui all'art. 2.3 e ss. e alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 d dal presente REGOLAMENTO e ad eventuali prescrizioni appositamente emanate per i singoli casi di specie dall'ufficio tecnico comunale, secondo quanto stabilito agli artt. 1.5, 4.2 e 4.3 dal presente REGOLAMENTO.

Nel dettaglio, e salvo quanto espressamente previsto per tipologie omogenee di quinte edilizie e di cui agli articoli successivi, le opere ricadenti nell'ambito delle predette categorie d'intervento sono:

- *conservazione integrale e/o parziale delle superfici architettoniche esterne di qualsiasi tipologia materiale (intonaci, inserti in stucco e lapidei, tinteggi, rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.);*
- *reintegrazione integrale e/o parziale delle superfici architettoniche esterne di qualsiasi tipologia materiale (intonaci, inserti in stucco e lapidei, tinteggi, rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.);*
- *rimozione parziale e/o integrale delle superfici architettoniche esterne di qualsiasi tipologia materiale (intonaci, inserti in stucco e lapidei, tinteggi, rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.) e relativo rifacimento delle medesime;*
- *ripristino di intonaci e tinteggi non più esistenti o di palinsesti architettonico-stilistici manomessi e/o distrutti;*
- *riprogettazione architettonica delle quinte edilizie;*

#### **1.4 CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE E FATTISPECIE AMMINISTRATIVE: GENERALITÀ**

Le categorie d'intervento ammesse sulle quinte degli edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO discendono da quelle previste dal vigente PRG comunale e dal R.E., secondo le corrispondenze e le limitazioni di cui agli articoli precedenti. Le finalità nonché i contenuti operativi - generali e particolari - delle anzidette categorie d'intervento, sono disciplinate dal presente REGOLAMENTO e si applicano alle quinte degli edifici ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO secondo le modalità illustrate agli articoli successivi. Le fattispecie amministrative relative all'esecuzione delle opere sono stabilite in relazione ai valori di trasmissione culturale delle quinte edificate, nonché di ALTRE CATEGORIE DI BENI,

così come individuati alla tav. n. 3 Sez. A “SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE” o come individuati ai sensi degli artt. 1.1 e 1.2.2.

#### **1.4.1 Quinte di edifici, appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE NAZIONALE (ex artt. 10 commi 1, 3 lett. a, 4 lett. f, g; 11 comma 1 lett. a; 12 comma 1 del d. Lgs. n° 42/2004)**

Si tratta di quinte di edifici, o parti di esse, soggette all'esercizio della tutela diretta statale prevista dal D.lgs. n° 42/2004, o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento della presentazione delle istanze. Per questa tipologia di quinte edificate o di ALTRE CATEGORIE DI BENI, le uniche categorie d'intervento ammesse - anche quando si tratti di tipologie ricadenti nell'ambito della MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA e di cui agli artt. 1.3.1 e 1.3.2 del presente REGOLAMENTO - sono quelle del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) come definite dai vigenti PRG e R.E. comunali, purché conformi alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 e alle categorie progettuali sintetiche d'intervento previste dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui alla tav. n. 1 sez. B - SINTESI DEGLI INTERVENTI DI RESTAURO - come dettagliate all'art. 2.3 e ss.

L'esecuzione delle opere - indipendentemente che si compiano su quinte dell'edificio ritenute principali o secondarie, in ordine a fattori di carattere architettonico-stilistico - è subordinata alla procedura diretta alla presentazione di un'istanza di D.I.A. (ex art. 22, comma 1, DPR 380/01) - fermo restando la facoltà da parte del richiedente di richiedere il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto al comma 7 dell'art. 22 del DPR 380/01 - così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dal PRG e R.E. comunali vigenti al

momento dell'intervento e come integrato e precisato dal presente REGOLAMENTO. La modalità di presentazione, la tipologia, nonché i contenuti degli elaborati progettuali da allegare alle istanze (PERMESSO DI COSTRUIRE/D.I.A.) sono descritte all'art. 1.5 e ss. del presente REGOLAMENTO. Il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero l'operatività effettiva della D.I.A. - indipendentemente dalla natura del soggetto proponente l'intervento (pubblico e/o privato) - sono subordinati all'acquisizione delle autorizzazioni rilasciate dalla soprintendenza territoriale competente per materia (ex art. 21, D.lgs. n. 42/2004), e qualora previsto, dall'Ente Parco Regionale dei Castelli Romani. È ammissibile il ricorso alla procedura di assoluta urgenza, di cui all'art. 27 del D.lgs n. 42/2004 con il vincolo della ripetizione contestuale della procedura amministrativa mediante presentazione della relativa istanza al dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale. È disposto il divieto di intervenire parzialmente sulle quinte edificate di cui al presente articolo che facciano parte di un unico edificio, a meno della ricorrenza dell'ipotesi di cui all'art. 1.3.1. A tal riguardo il rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, o la validità della D.I.A., sono subordinati alla presentazione di un progetto di intervento unitario da attuarsi contestualmente sull'intero complesso di quinte edificate componenti l'edificio.

#### **1.4.2 Edifici pubblici (o d'interesse pubblico) di interesse culturale (ex art. 10 comma 1, art. 12 comma 1 o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento dell'intervento)**

Qualora al momento della presentazione delle istanze relative ad interventi di cui al presente regolamento, non siano state espletate le procedure per la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 comma 2 del D.lgs. n. 42/2004 o di altro analogo provvedimento vigente, le quinte degli edifici di cui al presente articolo



devono ritenersi assimilati a quelle dell'art. precedente, valendo per esse la medesima normativa. Nel caso che sia stata espletata la verifica dell'interesse culturale di cui sopra con esito negativo, tale tipologia di edifici deve ritenersi automaticamente classificata come appartenente alla categoria degli "Edifici di eccezionale interesse storico-architettonico, stilistico ed urbano" di cui alla tav. n. 3 Sez. A valendo per essi le medesime prescrizioni di cui al relativo art. 1.4.4.

**1.4.3 Beni culturali oggetto di specifiche disposizioni di tutela: portali ed altri ornamenti sulle facciate quali stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni ecc. (ex art. 11 comma 1, lett. a del D.Lgs. n. 42/2004 o analogo provvedimento di altra legislazione previgente al momento dell'intervento)**

L'esecuzione di opere su tali categorie di beni è ammissibile in quanto facenti parte di un complesso organico di lavori da eseguirsi sulle quinte degli edifici cui appartengono. Tuttavia è ammesso l'intervento limitato a queste sole parti residue delle quinte, qualora l'avente titolo ne dimostri l'assoluta necessità in ordine a superiori motivi di conservazione. Con riguardo alle categorie d'intervento e alle relative fattispecie amministrative, valgono le medesime norme di cui all'art. 1.4.2, con il vincolo che, indipendentemente dalla categoria d'intervento - RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) - si devono ritenere validi i contenuti progettuali ed operativi della CONSERVAZIONE INTEGRALE di cui all'art. 2.3.2 del presente REGOLAMENTO.

**1.4.4 Beni appartenenti al patrimonio culturale comunale: quinte di edifici e di altri manufatti di eccezionale interesse storico-architettonico e stilistico.**

Salvo quanto disposto al successivo articolo, per questa tipologia di quinte edilizie e di altre categorie di Beni - espressamente individuati alla tav. 3 Sez. A del PIANO PER IL RESTAURO, le categorie d'intervento ammesse - qualora si tratti di opere di cui al punto 1.3.3 - sono quelle del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) come definite dal vigente PRG purché conformi alle categorie di restauro ammesse e alle tipologie delle finiture previste dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui alle tavv. nn. 1 e 2 sez. B come dettagliate all'art. 2.3 e ss. del presente REGOLAMENTO e alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2. Sono ammesse le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA, con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 1.3.1 e 1.3.2 del presente REGOLAMENTO.

L'esecuzione di opere soggette alle categorie d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RiC) che interessino le quinte principali degli edifici di cui al presente articolo - in ordine alla caratterizzazione architettonico-stilistica e con riguardo agli affacci principali sulle pubbliche vie - è subordinata alla procedura diretta alla presentazione di un'istanza di D.I.A. (ex art. 22, comma 1, DPR 380/01) - fermo restando la facoltà da parte del richiedente di richiedere il rilascio del permesso di costruire, secondo quanto disposto al comma 7 dell'art. 22 del DPR 380/01 - così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento, e come integrato e precisato dal presente Regolamento. La modalità di presentazione, la tipologia nonché i contenuti degli elaborati documentali e progettuali da allegare alle istanze di cui sopra, sono descritte all'art. 1.5 e ss. del presente REGOLAMENTO. Nel caso si tratti di opere che

interessino quinte secondarie - laterali e/o prospettanti cortili interni e prive di alcuna caratterizzazione architettonica e stilistica e comunque non prospettanti le pubbliche vie principali, le medesime sono eseguibili mediante il ricorso alla procedura di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere generale e particolare di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 del presente REGOLAMENTO e come regolamentato all'art. 1.5 e ss. del presente REGOLAMENTO. Sono ammesse le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA di cui all'art. 1.3.1 del presente REGOLAMENTO e STRAORDINARIA, di cui all'art. 1.3.2 del presente REGOLAMENTO e la loro esecuzione è subordinata al procedimento di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e secondo le integrazioni previste dal presente Regolamento.

#### **1.4.5 Quinte di edifici privati di interesse culturale; quinte di edifici privati di interesse storico e/o urbano**

Per questa tipologia di quinte edilizie, le categorie d'intervento ammesse sono quelle del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, purché conformi alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 del presente REGOLAMENTO e alle categorie d'intervento previste dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui alle tavv. n. 1 e 2 sez. B come dettagliate dal presente Regolamento all'art.2.3 e ss. Sono ammesse le opere di MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA con i limiti e le prescrizioni di cui agli artt. 1.3.1 e 1.3.2 del presente REGOLAMENTO. Indipendentemente dalla categoria dell'intervento, l'esecuzione delle opere è subordinata al procedimento di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di

edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e secondo le integrazioni previste dal presente REGOLAMENTO. Le modalità di presentazione, la tipologia nonché i contenuti progettuali degli elaborati da allegare alla D.I.A sono descritte all'art. 1.5. e ss. del presente REGOLAMENTO.

#### **1.4.6 Altre tipologie di quinte di edifici soggette alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO**

Nel caso di quinte di edifici non ricomprese nelle anzidette fattispecie e di cui agli artt. 1.2.3 ed 1.2.4, le opere di cui all'art. 1.1.1 del presente REGOLAMENTO possono essere eseguite indifferentemente mediante le categorie del RESTAURO SCIENTIFICO (Re) e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO ovvero della MANUTENZIONE ORDINARIA e STRAORDINARIA, purché siano conformi alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 del presente REGOLAMENTO. A meno delle opere di MANUTENZIONE ORDINARIA eseguibili in regime di comunicazione, l'esecuzione delle opere è subordinata al procedimento di DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ, così come disciplinato dalle vigenti disposizioni in materia di edilizia ed urbanistica e come normato dai PRG e R.E. comunali vigenti al momento dell'intervento e come regolamentato all'art. 1.5 e ss. del presente REGOLAMENTO in ordine alla modalità di presentazione delle istanze, alla tipologia nonché ai contenuti progettuali da allegare alle istanze.

## **1.5 PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE DIRETTE ALLE ESECUZIONE DELLE OPERE, TIPOLOGIA E CONTENUTI PROGETTUALI DEGLI ELABORATI: GENERALITÀ**

Le fattispecie amministrative di cui agli articoli precedenti discendono da quelle previste e normate dal PRG e dal R.E. comunali vigenti al momento della presentazione delle istanze di cui al presente articolo, come regolamentate dalle disposizioni legislative statali e regionali. Gli interventi assoggettati alla procedura di D.I.A, ovvero al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE ove gli interessati decidessero di farvi ricorso (ex art. 22, comma7, D.P.R. 380/2001) - indipendentemente dalla denominazione della fattispecie amministrativa vigente al momento della presentazione delle istanze - e di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4, sono comunque subordinati ad una autorizzazione rilasciata dal dirigente *pro tempore* dell'Ufficio Tecnico comunale. Con riguardo alla documentazione generale da allegare all'istanza valgono le norme stabilite dal PRG e dal R.E. vigenti alle quali si rinvia. Il complesso degli elaborati di progetto da allegare alle istanze nonché i contenuti tecnico-scientifici sono descritti agli articoli successivi. La procedura relativa alla presentazione delle istanze, alla loro verifica nonché alla determinazione delle decisioni nel merito, è la medesima prevista per il PERMESSO DI COSTRUIRE e la D.I.A., come normato dal PRG e R.E. comunali vigenti al momento della presentazione delle istanze. Indifferentemente dalla fattispecie amministrativa, ad ogni istanza relativa ad opere di cui alla presente normativa, deve essere allegata una scheda di valutazione sintetica dello stato di fatto della quinta edificata oggetto dell'intervento e redatta in conformità ai modelli contenuti nella tav. n. 14 Sez. A.

Tale scheda sintetica di valutazione è diretta a rappresentare l'effettivo stato di fatto della quinta edificata oggetto dell'intervento con riguardo alle classificazioni operate

dagli elaborati del PIANO PER IL RESTAURO - di cui alle tavv. nn. 4, 5 e 6 Sez. A, anche mediante l'ausilio di un rilievo architettonico redatto in scala 1:100 - e, nel caso di difformità con lo stato di fatto e le previsioni progettuali stabilite dal PIANO PER IL RESTAURO, può costituire atto presupposto alla modifica della categoria d'intervento e della tipologia delle finiture nel caso si tratti di una quinta edificata soggetta a previsioni specifiche ai sensi delle tavv. nn. 1 e 2 Sez. B del PIANO PER IL RESTAURO. In quest'ultima eventualità l'istante, ovvero il progettista incaricato, è tenuto a fornire all'Ufficio Tecnico comunale un'esauriente quadro conoscitivo relativo alla situazione di fatto ed un relativo progetto di intervento - compilato secondo il protocollo previsto per le opere assoggettate alla procedura di D.I.A., ovvero al PERMESSO DI COSTRUIRE, motivando la richiesta di una nuova categoria di restauro e/o di tipologia di finitura ammessa, selezionate all'interno di quelle previste dal PIANO PER IL RESTAURO, ovvero anche in difformità da queste, e fermo restando il rispetto delle prescrizioni di carattere generale e particolare di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 del presente REGOLAMENTO.

### **1.5.1 Documentazione da allegare alle istanze**

Per l'esecuzione di opere subordinate all'ottenimento del PERMESSO DI COSTRUIRE, la documentazione da allegare alle istanze deve comprendere:

- Relazione storico-documentale;
- Repertorio fotografico;
- Relazione tecnica generale;
- Elaborato di progetto;

Per l'esecuzione di opere assoggettate a D.I.A. la documentazione da allegare alle istanze deve comprendere:

- Relazione storico-documentale;
- Repertorio fotografico;
- Relazione tecnica generale;
- Elaborato di progetto nel caso si tratti di quinte edificate prospettanti gli affacci principali delle pubbliche vie appartenenti ad edifici diversi da quelli di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4.

I contenuti tecnico-scientifici nonché le modalità relative alla compilazione dell'anzidetta documentazione sono descritti agli articoli successivi.

### **1.5.2 Relazione storico-documentale**

La Relazione Storico-Documentale deve illustrare con sufficienza compiutezza gli aspetti storici connessi con le principali fasi cronologico-edilizie della quinta oggetto dell'intervento - anche con riferimento all'intero corpo di fabbrica cui appartiene - dalla sua edificazione - presunta o documentalmente accertata - e fino al momento dell'intervento, allo scopo di evidenziarne le stratificazioni materiali, e quindi formali, del palinsesto architettonico-stilistico rispetto ad una ipotetica fase edilizia di origine. A tale riguardo si dovrà ricorrere all'ausilio di fonti documentali, bibliografiche e iconografiche (catasti storici, documentazione notarile, cartografie, rilievi e disegni, incisioni e stampe, fotografie ecc.) e ogni altra documentazione ritenuta utile al fine di rappresentare compiutamente la conoscenza storica della quinta oggetto dell'intervento. La relazione storica-documentale dovrà, in particolare evidenziare i seguenti aspetti:

- cronologia della fasi di edificazione,

- identificazione, qualora possibile, dell'autore del progetto e sintetico profilo storico-critico della sua opera;
- cronologia e descrizione delle fasi edilizie successive a quella di origine relative a modificazioni che hanno comportato modificazioni e/o manomissioni del palinsesto architettonico-stilistico della quinta, quali: ristrutturazioni parziali e/o integrali; apertura e chiusura di vani di porte e finestre; aggiunta di elementi aggettanti quali pensiline, balconi, volumi tecnici, ecc.;
- cronologia e descrizione di eventuali interventi edilizi condotti sulle superfici architettoniche esterne (rimozione e rifacimento parziale e/o integrale di intonaci, tinteggi, stucchi, elementi lapidei, infissi e di qualsiasi altro elemento incorporato e/o soprammesso alla quinta che ne completi il testo architettonico-stilistico e materiale);

Alla relazione di cui al presente articolo dovrà essere allegata tutta la documentazione reperita quanto a documenti cartacei, catasti storici descrittivi e/o cartografici, cartografie storiche e comunque precedenti l'ultimo rilievo disponibile, stampe, incisioni, fotografie ecc.

### **1.5.3 Relazione tecnica generale**

La Relazione Tecnica Generale è diretta ad illustrare compiutamente i caratteri materiali e formali - architettonico-stilistici - e lo stato di conservazione della quinta oggetto dell'intervento con riguardo allo stato di fatto, in quanto il risultato di una complessa vicenda storica di stratificazioni indotte dall'azione antropica ed ambientale. La Relazione, inoltre, deve dettagliatamente illustrare - con riguardo ai



contenuti di analisi, progetto e di prescrizioni normative, il criterio metodologico ed i presupposti teorici che hanno ispirato il progetto d'intervento, descrivendone le azioni tecnico-operative previste e la tipologia dei materiali che si intendono utilizzare. La Relazione dovrà in particolare evidenziare i seguenti aspetti:

- descrizione - quando ne ricorrano i presupposti - dei caratteri formali del palinsesto architettonico-stilistico della quinta edificata, anche con riguardo al contesto storico-culturale in cui essa è stata concepita;
- descrizione della tipologia materiale e dello stato di conservazione delle superfici architettoniche, anche con riguardo ad una probabile cronologia di esecuzione, quanto ad intonaci o rivestimenti di altra natura (quali rivestimenti lapidei, cortine laterizie, tessere ceramiche ecc.) stucchi, tinteggi ed inserti lapidei o di altro materiale, anche mediante l'ausilio di preliminari saggi stratigrafici diretti a stabilire la caratterizzazione petrografica degli intonaci e la tipologia delle coloriture e di ogni altro elemento complementare e di finitura che concorra a definire la quinta oggetto dell'intervento in quanto testimonianza materiale e formale (manti di copertura, gronde, discendenti e camini; infissi e serramenti di qualunque tipologia e natura quali porte, finestre, ringhiere, grate, roste, cancelli; elementi in ferro di qualunque tipologia ed aventi evidente valore storico-documentale ecc.);
- stato di conservazione delle superfici architettoniche, di cui al precedente comma, con riguardo ad eventuali alterazioni/manomissioni materiali e formali dell'impalcato architettonico-stilistico con specificazione di cause e danni;

- stralcio delle norme di cui al presente Regolamento e delle tavole del PIANO PER IL RESTAURO pertinenti l'oggetto dell'intervento, del PRG e del R.E. comunali vigenti al momento della presentazione delle istanze, nonché di eventuali Piani territoriali e/o comprensoriali a valenza paesistico-ambientale;
- descrizione degli aspetti concettuali e tecnico-operativi dell'intervento di restauro proposto - in ordine alle azioni previste di conservazione, rimozione, integrazione, rifacimento ecc. - anche con riferimento alla tipologia dei materiali che si intendono impiegare, con particolare riguardo alle malte da intonaco, ai tinteggi - qualora il caso specifico ne contempli reintegrazioni limitate, parziali, o integrali - alle tecniche ed ai materiali per il consolidamento di intonaci esistenti e di inserti lapidei e in stucco e ad ogni altro materiale ritenuto significativo dell'oggetto dell'intervento. Qualora si tratti di materiali confezionati fuori opera devono essere allegate alla Relazione Tecnica Generale, le relative schede tecniche fornite dai produttori.

Qualora sulla quinta edificata oggetto dell'intervento dovessero essere localizzati elementi di particolare rilievo storico-documentale e/o architettonico-stilistico non esposti alla pubblica vista o non catalogati nella tav. n. 3 Sez. A “(ornamenti di qualunque genere e tipologia nonché cronologia; targhe; iscrizioni, graffiti; edicole; lapidi ecc.), sarà cura del compilatore della Relazione Tecnica darne puntualmente conto all'interno della Relazione Tecnica Generale, fornendo ogni elemento utile alla loro localizzazione e conoscenza, allo stato di conservazione e alla tipologia dell'intervento di restauro proposto.

#### **1.5.4 Repertorio fotografico**

Il repertorio fotografico, mediante riprese d'insieme e di dettaglio, è diretto a fornire una rappresentazione esauriente della quinta oggetto dell'intervento sia nel contesto urbano in cui essa ricade, sia con riguardo alla specificità dei suoi valori formali - architettonico-stilistici - e materiali relativi alle superfici architettoniche e ad ogni altro elemento incorporato e/o soprammesso alla quinta medesima. Il repertorio fotografico dovrà adeguatamente documentare - qualora ne ricorrano i presupposti - i caratteri architettonici e stilistici della quinta oggetto dell'intervento con particolare riferimento al loro stato di conservazione materiale e ad eventuali manomissioni indotte da interventi di rimozione, demolizione, rifacimento ecc. Il Repertorio Fotografico dovrà inoltre documentare esaurientemente lo stato di conservazione delle superfici architettoniche quanto ad intonaci - o altra tipologia di rivestimenti (lastre in materiale lapideo, cortine laterizie, tessere ceramiche) - tinteggi, inserti lapidei ed in stucco, ponendone in evidenza i fenomeni degenerativi dell'integrità materiale.

Nel dettaglio il repertorio Fotografico dovrà illustrare:

- il contesto dell'unità omogenea di paesaggio urbano storico con riguardo alla fiancata edilizia cui appartiene la quinta;
- il contesto urbano immediatamente contiguo alla quinta;
- l'unità della quinta fotografata, qualora possibile, frontalmente e di scorcio da ambo i lati;
- particolari architettonici, stilistici e aventi valore documentale, quali portali d'ingresso; inserti ornamentali in stucco e/o in materiale lapideo di finestre; cornici e cornicioni; infissi e serramenti in ferro e legno aventi valore storico-artistico e/o documentale; targhe; iscrizioni, lapidi; tabernacoli ed ogni altro

elemento addossato alla quinta che possa ritenersi di valore storico-artistico e/o documentale;

- manomissioni dell'impalcato architettonico-stilistico dovute ad interventi antropici impropri (demolizione e/o rimozione di inserti a carattere ornamentale o meno; allargamento ovvero chiusura di vani di porte e finestre originari; aggiunta di balconi e pensiline ecc.)

- manomissioni materiali dovute a rifacimenti parziali o integrali, di intonaci e tinteggi mediante tecniche e materiali impropri;

- elementi addossati di carattere tecnologico e commerciale (art. 1.1.2);

- Infissi dei portoni d'ingresso situati a piani terra e comunque di ogni altra tipologia qualora realizzati in alluminio anodizzato o in altro materiale non congruente con il carattere storico-formale e materiale della quinta oggetto dell'intervento;

Il *Repertorio Fotografico* dovrà essere consegnato oltre che in formato cartaceo anche su supporto digitale (CD; DVD) secondo estensioni di tipo JPG o TIFF o altra estensione leggibile da software in uso presso l'Ufficio Tecnico comunale.

### **1.5.5 Elaborato di progetto degli interventi**

L'elaborato di progetto è finalizzato ad illustrare lo stato di fatto della quinta oggetto dell'intervento mediante opportuni rilievi grafici, integrati da elaborazioni tematiche dirette a fornirne un esauriente quadro conoscitivo, strumentale all'elaborazione del progetto d'intervento. Il PIANO PER IL RESTAURO alle tavv. 15 e 15a della Sez. A e alla tav. 11 della Sez. B, fornisce un'esemplificazione relativa ad una possibile

modalità di redazione di un rilievo architettonico alla stato di fatto e della elaborazione tematica della mappatura del degrado delle superfici architettoniche, nonché del relativo progetto degli interventi di un edificio di rilievo monumentale.

Nel dettaglio l'elaborato di progetto deve contenere:

- estratti del P.R.G. vigente, del Piano territoriale Paesistico e di altro eventuale Piano comprensoriale a valenza paesistico-ambientale con relativi stralci normativi, documentazione catastale (mappa in scala 1:1000) o 1:2000) e relativa indicazione della particella cui appartiene la quinta oggetto dell'intervento;
- nel caso la quinta oggetto dell'intervento ricada all'interno degli ambiti omogenei – principali e secondari - di paesaggio urbano storico o comunque sia classificata come appartenente al Patrimonio Culturale comunale - di cui alla tav. num 3 Sez. A - devono essere allegati anche gli stralci delle tavole del PIANO PER IL RESTAURO relativi all'ambito omogeneo di paesaggio urbano storico, al Patrimonio Culturale ed alle tavole di sintesi progettuale numm. 1 e 2 sez B con relativa individuazione della particella cui appartiene la quinta oggetto dell'intervento;
- rilievo architettonico e dello stato di fatto della quinta oggetto dell'intervento secondo scale di riduzione di 1:100 e/o 1:50. Nel caso si tratti di opere da condursi su beni di cui all'art. 1.4.3 del presente REGOLAMENTO, l'anzidetto rilievo architettonico e dello stato di fatto deve eseguirsi secondo un rapporto minimo di riduzione di 1:20 e ad esso deve essere associato anche il rilievo della quinta -redatto in scala 1:100, cui l'anzidetto bene appartiene. Costituisce standard indicativo della qualità del rilievo

architettonico e dello stato di fatto di una quinta interessata da opere assoggettate alla D.I.A. ovvero al rilascio del PERMESSO DI COSTRUIRE, - secondo quanto stabilito ai precedenti articoli - l'elaborato num. 15 Sez A *“Scheda analitica di rilevamento architettonico e dello stato di fatto di un edificio monumentale, Le ex Carceri baronali?”*;

- nel caso la quinta edificata oggetto dell'intervento sia stata interessata da evidenti manomissioni dell'impalcato architettonico stilistico (modifica delle aperture esistenti; aggiunta di balconi e pensiline; demolizione parziale e/o integrale, di cornici, cornicioni e di ogni altro elemento in stucco o in materiale lapideo significativo del disegno architettonico e stilistico della quinta edificata), al rilievo dello stato di fatto deve essere associato un rilievo della medesima quinta quale essa doveva presentarsi precedentemente alle anzidette manomissioni e cioè secondo un presunto stato di origine;
- rilievo tematico della mappatura del degrado delle superfici architettoniche della quinta oggetto dell'intervento redatto nelle scale 1:100 o 1:50, condotto tenendo conto delle patologie degenerative classificate alla tav. n. 13 Sez. A *“Classificazione del degrado ambientale ed antropico”* ed eventualmente integrate secondo quanto richiede il caso di specie. L'elaborato n. 15 Sez. A *“Scheda analitica della mappatura del degrado delle superfici architettoniche di un edificio monumentale - Le ex Carceri baronali?”* fornisce un modello metodologico-scientifico e di rappresentazione iconografico-simbolica della tavola di rilievo tematico della mappatura del degrado delle superfici architettoniche;
- progetto delle azioni di restauro redatta su rilievo architettonico in scala 1:100 o 1:50. Tale elaborato deve rappresentare compiutamente il

complesso delle azioni di restauro previste per la quinta oggetto dell'intervento, nonché le tipologie dei materiali impiegati. In particolare deve essere evidenziato il complesso dei trattamenti previsti per le superfici architettoniche secondo il repertorio indicativo di cui alla tav. 13 Sez. B *“Repertorio indicativo dei trattamenti ammessi sulle superfici architettoniche”*. Costituisce una guida metodologico-operativa per la compilazione del progetto di restauro elaborato num. 12 Sez B del PIANO PER IL RESTAURO *“Progetto di restauro di un edificio monumentale: le ex Carceri Baronali”*.

#### **1.5.6 Prescrizioni per la compilazione del progetto di restauro: obbligo di conformità alle norme e previsioni del PIANO PER IL RESTAURO**

Il progetto d'intervento di cui all'articolo precedente ultimo comma, deve essere redatto in conformità alle previsioni progettuali del PIANO PER IL RESTAURO contenute nelle tavv. 1 e 2 Sez. B e secondo le prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2.

Eventuali deroghe e/o modifiche potranno essere richieste dagli aventi titolo - secondo quanto disposto all'art. 1.5 del presente REGOLAMENTO - o disposte direttamente dal sindaco, ovvero dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, secondo modalità di cui agli artt. 1.5, 4.1, 4.2 e 4.3. del presente REGOLAMENTO

#### **1.6 COMPETENZE PROFESSIONALI RELATIVE ALLA PROGETTAZIONE E DIREZIONE DEI LAVORI**

Le competenze professionali relative alla progettazione e Direzione Lavori degli interventi sulle quinte edilizie di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4 del presente

REGOLAMENTO sono stabilite dalle normative statali vigenti al momento della presentazione delle istanze con le integrazioni di cui al presente articolo.

Tenuto conto dell'art. 52 del R.D. del 20 giugno 1925 che stabilisce come “...*le opere di edilizia civile che presentano rilevante carattere artistico ed il restauro e il ripristino degli edifici contemplati dalla legge 20 giugno 1909, n. 364, per l'antichità e le belle arti, sono di spettanza della professione di architetto; ma la parte tecnica ne può essere compiuta tanto dall'architetto quanto dall'ingegnere*”, e in relazione alla specificità del PIANO PER IL RESTAURO, le competenze professionali relative al titolo del presente articolo sono di seguito specificate:

- per gli interventi di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, e 1.4.4 delle presenti norme, la progettazione e la conduzione delle opere - indipendentemente dalla categoria dell'intervento - è di esclusiva pertinenza degli architetti e degli ingegneri, quest'ultimi solo nel caso siano in possesso di un titolo di specializzazione e/o Dottorato *post-lauream* in restauro dei monumenti o altro titolo equipollente, rilasciato da università italiane e straniere e/o da enti di formazione e ricerca statali o riconosciuti dallo Stato. La direzione dei lavori spetta agli architetti ed agli ingegneri. La sola compilazione degli atti amministrativi relativi alla presentazione delle istanze dirette ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire gli interventi, ovvero volte ad informare l'ufficio tecnico comunale dell'esecuzione di opere soggette a D.I.A., è di competenza di tutti i soggetti abilitati per legge a tale tipo di attività;
- per gli interventi su quinte edificate diverse da quelle del precedente comma, la progettazione e la conduzione delle opere può essere riconosciuta anche ad altri soggetti professionali, diversi dagli architetti e dagli ingegneri fermo



restando il rispetto dell'art. 4.2 relativo alle Competenze e procedure per la determinazione delle finiture d'intonaco (stabiliture e tinteggi).

- PARTE SECONDA -

## **2.1 Norme per gli interventi sulle quinte di edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE: generalità**

Le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO si applicano secondo categorie progettuali sintetiche d'intervento di cui all'art. 2.2.3 e secondo prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2. Per le quinte degli edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e prospettanti le principali vie e piazze pubbliche, il PIANO PER IL RESTAURO fornisce i criteri di conoscenza preliminari alla formazione del progetto di restauro e stabilisce - secondo unità minime d'intervento individuate nel modo specificato all'articolo successivo del presente REGOLAMENTO - le relative categorie di restauro e le relative tipologie delle finiture ammesse e di cui alle tavv. nn. 1 e 2 Sez B e all'art. 2.3 e ss con il correlato protocollo delle azioni ammesse e di quelle escluse e di cui alla tav. n. 13 Sez. B. Per le quinte di edifici appartenenti agli AMBITI PRINCIPALI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO e di cui sopra, hanno valore cogente e vincolante, salvo che l'Ufficio Tecnico comunale disponga diversamente - secondo motivati provvedimenti - sulla base d'integrazioni conoscitive sullo stato di conservazione dei fronti edificati al momento della presentazione delle istanze d'intervento e secondo quanto stabilito agli artt. 1.5, 4.1, 4.2. e 4.3 del presente REGOLAMENTO relativamente all'eventualità di deroghe e/o modifiche delle suddette previsioni anche in corso d'opera.

Per le quinte di edifici o parti di essi, appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE NAZIONALE, come classificato alla tav. n. 3 sez. A ed assoggettati dalle normative statali a specifici provvedimenti di tutela - ex art. 10 (commi 1, 3 lett. a, 4 lett. f, g);

art. 11 (comma 1, lett. a); art. 12 (comma 1) - le previsioni del PIANO PER IL RESTAURO hanno ugualmente valore cogente e vincolante, nel rispetto dell'esercizio delle funzioni riservate alle soprintendenze statali, e/o altri enti pubblici competenti per territorio e secondo le modalità specificate agli artt. seguenti.

### **2.1.1 Definizione delle unità minime di intervento**

Gli interventi di cui agli artt. 1.1.1 e 1.3.3 del presente REGOLAMENTO devono compiersi unitariamente sull'intera quinta architettonica definita come unità minima d'intervento. Per unità minima d'intervento, perciò, deve intendersi una quinta edilizia denotata da un unitario, compiuto e riconoscibile palinsesto architettonico perfettamente identificabile e distinguibile da quelli contigui. A tale riguardo non è sufficiente il titolo di proprietà per legittimare un intervento limitato ad una porzione di una quinta architettonica omogenea. Per le quinte di edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, le anzidette unità minime d'intervento sono indicate nella tavola n. 6 Sez. A. In ogni caso le unità minime d'intervento sono individuate in sede di presentazione delle istanze dirette ad eseguire le categorie di opere previste dal presente Regolamento. A tale riguardo gli aventi titolo debbono presentare all'Ufficio Tecnico comunale idonea documentazione cartografica, iconografica e fotografica. L'ufficio tecnico comunale provvederà all'eventuale pronunciamento di merito nelle more di rilascio delle autorizzazioni, ovvero nel corso dei trenta giorni precedenti l'inizio delle opere.

## **2.2. INTERVENTI SULLE SUPERFICI ARCHITETTONICHE: GENERALITÀ**

Per il complesso delle quinte edilizie ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO, le opere di cui agli artt. 1.1.1, 1.3.1, 1.3.2 e 1.3.3 del presente REGOLAMENTO devono ottemperare alle prescrizioni di carattere generale e particolare di cui agli articoli seguenti.

### **2.2.1 Prescrizioni generali da osservarsi per gli interventi sulle quinte edificate ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO**

Per tutti i fronti degli edifici ricadenti nell'ambito normativo del PIANO PER IL RESTAURO, valgono le norme contenute nel presente articolo come integrate da specifiche istruzioni emanate dal competente Ufficio Tecnico comunale e salvo quanto diversamente disposto ai successivi articoli.

Sono preliminarmente vietate le seguenti categorie di opere e materiali:

- demolizione integrale e/o parziale di intonaci e tinteggiature di tipo tradizionale - indipendentemente dalla cronologia di esecuzione - senza che ne ricorrano i presupposti stabiliti dal presente Regolamento e comunque senza la preventiva autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio Tecnico comunale che vi provvede nelle more di adozione dei provvedimenti amministrativi diretti al rilascio delle autorizzazioni all'esecuzione delle opere - ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nel caso di opere assoggettate alla preventiva presentazione della D.I.A. - e nell'ambito della potestà di vigilanza sui lavori di cui all'art. del presente REGOLAMENTO. Nel caso di facciate o parti di esse appartenenti al Patrimonio Culturale Nazionale, e di cui alla tav. 3 sez. A del PIANO PER

- IL RESTAURO - il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
- demolizione, rimozione e qualsiasi altro intervento diretto a manomettere elementi architettonici e stilistici a carattere ornamentale o meno situati sulle quinte di edifici e che siano esposti o meno alla pubblica vista e comunque senza la preventiva autorizzazione del competente Ufficio Tecnico comunale che vi provvede nelle more di adozione dei provvedimenti amministrativi diretti al rilascio delle autorizzazioni all'esecuzione delle opere - ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nel caso di opere assoggettate alla preventiva presentazione della D.I.A. - e nell'ambito della potestà di vigilanza sui lavori di cui all'art. 4.3. del presente REGOLAMENTO. Nel caso di facciate o parti di esse appartenenti al Patrimonio Culturale Nazionale, e di cui alla tav. n. 3 sez. A, il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
  - demolizione di porzioni di murature di facciata, anche limitate, senza il rilascio dell'autorizzazione del competente Ufficio Tecnico comunale;
  - tinteggiature parziali di fronti edilizi unitari;
  - utilizzo di tinteggi di tipo non tradizionale (pitture al quarzo, idropitture acriliche e/o lavabili, pitture a base di resine silossaniche, pitture minerali a base di silicati di potassio ecc.). Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
  - utilizzo di malte da intonaco premiscelate di tipo industriale a base cementizia sia per riprese d'intonaci di tipo tradizionale che per rifacimenti

- integrali. Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
- sostituzione integrale e/o parziale di intonaci tradizionali con rivestimenti di altra tipologia (paramenti lapidei; cortine laterizie; tessere ceramiche ecc.). Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
  - rimozione di targhe, iscrizioni, graffiti, edicole e ogni altro elemento soprammesso alle facciate ritenute, a giudizio insindacabile del sindaco ovvero del dirigente del VI settore, di significato storico-artistico-documentale e comunque qualora siano espressamente catalogate come appartenenti al patrimonio culturale comunale come classificato alla tav. n. 3 Sez A “SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE”. Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;
  - rimozione di elementi in ferro, quali infissi, grate, chiodi, perni, staffe ecc. aventi evidente valore storico-documentale e comunque senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico comunale;
  - rimozione di infissi in legno e in ferro con relativo corredo di serramentaria di porte d'ingresso alle abitazioni o alle cantine aventi evidente valore storico documentale e comunque senza preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico comunale. Il divieto si intende operante anche in caso di diverso pronunciamento del soprintendente competente per territorio;

- collocazione di utenze tecnologiche private e/o pubbliche o di pubblico interesse di qualsiasi tipologia e consistenza sui fronti edificati appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE - di cui alla tav. n. 3 sez. A “SINTESI DEL PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE” e agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 - salvo i casi in cui se ne dimostri l'assoluta necessità e comunque - nel caso di utenze tecnologiche private - dietro autorizzazione rilasciata dal competente Ufficio Tecnico Comunale e senza che siano arrecati danni materiali e formali ai partiti architettonici e stilistici;

Sono obbligatorie le seguenti categorie di opere e tipologia di materiali:

- rimozione integrale di intonaci - o delle sole stabiliture nel caso siano state soprammesse ad intonaci originari tradizionali - nei casi in cui le malte utilizzate siano del tipo premiscelato industriale a base cementizia ed utilizzate su quinte di edifici ricadenti all'interno del patrimonio culturale comunale come catalogato alla tav. n. 3 sez. A o che siano stati costruiti ANTECEDENTEMENTE AL 1945 - e relativo rifacimento con intonaci di tipo tradizionale non cementizi a base di calce aerea e/ o idraulica;
- rimozione dei rivestimenti pellicolari al quarzo applicati su intonaci e tinteggi di tipo tradizionale;
- rimozione di infissi in alluminio anodizzato di qualunque colore situati su quinte di edifici ricadenti negli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico o su quinte di edifici esterne agli anzidetti ambiti e appartenenti al patrimonio culturale comunale;



- rimozione di insegne commerciali al neon a parete piena e di tipo scatolare su tutte le quinte degli edifici appartenenti agli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico;
- rimozione di rivestimenti di qualunque genere e tipologia addossati sulle quinte degli edifici (contropareti o zoccolature in pietra qualora si tratti di evidenti aggiunte estranee al palinsesto architettonico originario) o parti di esse, di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4;
- rimozione ovvero nuova collocazione di impianti tecnologici pubblici e/o privati di qualunque genere e tipologia addossati sulle quinte degli edifici, o parti di esse, di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4;
- rimozione di batterie esterne per impianti di condizionamento e di installazioni TV di tipo analogico e/o a parabola situati sulle quinte degli edifici prospettanti le vie e le piazze pubbliche degli ambiti omogenei principali e secondari di paesaggio urbano storico, o su quinte di edifici esterni agli anzidetti ambiti e appartenenti al patrimonio culturale comunale;
- utilizzo di malte per intonaco a base di calce aerea e/o idraulica, pozzolana e/o inerti silicei e carbonatici per la reintegrazione e/o il rifacimento integrale di superfici architettoniche appartenenti a quinte edificate ricadenti nell'ambito di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO - salvo i casi espressamente previsti ai successivi commi del presente articolo;
- utilizzo di tinteggi a base di calce e terre naturali - salvo i casi espressamente previsti ai successivi commi del presente articolo - nelle gamme

cromatiche definite nell'allegato alle presenti norme denominato "CARTELLA COLORI", per la reintegrazione e/o il rifacimento integrale delle finiture delle superfici architettoniche appartenenti a tutte le quinte edificate ricadenti all'interno nell'ambito normativo del Piano per il Restauro e di cui agli artt. 1.2 e ss.

Sono consentite le seguenti categorie di opere e tipologie di materiali:

- rimozione limitata di intonaci e tinteggi tradizionali solo nei casi di degrado avanzato;
- utilizzo di malte di tipo premiscelato a base cementizia per la reintegrazione e/o il rifacimento di intonaci di quinte di edifici situati all'esterno degli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano nei casi in cui essi siano stati previsti sin dall'origine della loro costruzione;
- reintegrazione o rifacimento dei tinteggi di tipo non tradizionale (quarzo plastico e minerali) nei casi essi siano stati previsti sin dall'origine della costruzione dell'edificio - e a condizione che il medesimo non ricada all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o non sia situato in contesti di evidente valore panoramico e paesaggistico e comunque secondo le cromie previste dall'allegato alle presenti norme denominato "CARTELLA COLORI" e secondo le procedure di cui agli artt. 2.2 e 4.2 del presente REGOLAMENTO;

Per le quinte edificate situate all'esterno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI E SECONDARI DI PAESAGGIO URBANO STORICO o che non siano catalogati come appartenenti al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE e di cui alla tav. n. 3 Sez A, quando si tratti di edifici la cui costruzione risalgia PRECEDENTEMENTE AL 1945 o

che, indipendentemente dalla cronologia di edificazione presentino le superfici architettoniche interamente o prevalentemente intonacate e tinteggiate, valgono interamente le norme di cui al presente articolo.

### **2.2.2 Prescrizioni particolari da osservarsi su intonaci di tipo tradizionale non pregiudicati da rivestimenti di nuove stabiliture e/o da rivestimenti plastici, acrilici e/o minerali**

Le norme di cui al presente articolo si applicano indifferentemente a tutte le quinte edificate ricadente nell'ambito di competenza normativa del PIANO PER IL RESTAURO di cui all'art. 1.2 e ss. Purché conformi al titolo del presente articolo.

Gli interventi di restauro devono garantire la salvaguardia in *loco* degli intonaci tradizionali e di ogni inserto in stucco ed in materiale lapideo che possieda caratteri di peculiare valore stilistico e formale e/o storico-documentale. A tal riguardo valgono i divieti di cui agli articoli precedenti. È consentita la demolizione limitata a quei soli tratti di intonaco, o parti di inserti in stucco o in materiale lapideo, in condizioni di avanzato degrado. Tali tipologie d'intonaci, con i relativi strati di tinteggi alla calce soprammessi, devono di norma essere sottoposti a pulitura e rimozione dei depositi superficiali poco coerenti, mediante le azioni conservative previste dal protocollo degli interventi di cui alla tav. n. 13 Sez B. Le azioni di pulitura devono essere selezionate in modo da non pregiudicare la conservazione delle superfici che si intendono conservare, ammettendosi solo i casi di rimozione delle pellicole di tinteggi alla calce in via di distacco e non aderenti al substrato. È ammessa la rimozione integrale di parti d'intonaco frutto di rifacimenti con malte premiscelate di tipo industriale o comunque ritenute non compatibili con gli intonaci esistenti, anche sotto il profilo della continuità formale delle superfici architettoniche. È prescritta la

rimozione integrale di eventuali rivestimenti pellicolari alle farine di quarzo, o di altro genere di pittura non tradizionale, qualora essa sia possibile senza recare pregiudizio alla conservazione degli intonaci sottostanti. In caso contrario è consigliabile di non procedere con la rimozione essendo sufficiente anche solo un attenuamento dell'invasione visiva di tali inserti pellicolari, mediante pulitura meccanica o chimica, evitando, dove possibile, di sacrificare gli intonaci sottostanti. Gli intonaci tradizionali conservati in *loco* assieme ad ogni traccia di scialbi alla calce soprammessi carbonatati ed aderenti al substrato, ed eventualmente reintegrati mediante malte appositamente confezionate - in opera o fuori opera - per il restauro e di cui all'art. 2.2.1 del presente REGOLAMENTO, non devono essere rivestiti da nuove stabiliture. È ammessa la reintegrazione di inserti in stucco mancanti, modanati o meno, allo scopo di ristabilire la continuità formale delle quinte ricorrendo alla ricostruzione manuale con l'ausilio di regoli e stecche e, solo quando indispensabile, con l'applicazione di modine. A tale riguardo gli inserti in stucco conservati in sito - ed eventualmente sottoposti ad intervento di consolidamento mediante ancoraggio al supporto retrostante - non devono essere oggetto di regolarizzazione e uniformazione dei bordi mediante stesura di una nuova stabilitura.

È ammissibile l'intervento di finitura cromatica, secondo le tipologie di cui all'art. 2.3 del presente REGOLAMENTO, selezionato in modo da non recare pregiudizio alla percezione delle superfici intonacate sottostanti conservate ed eventualmente reintegrate. La selezione della tipologia cromatica deve procedere con riguardo alla "CARTELLA COLORI" allegata alle presenti norme e secondo quanto emerge dagli intonaci quanto a tracce di coloriture originarie, avendo come principio guida quello di non ripristinare l'eventuale colore ritenuto originario, ma di garantire una

percezione unitaria del palinsesto formale della quinta nel contesto di un equilibrato rapporto di bilanciamento urbano con il contesto delle quinte contigue. A tale riguardo è fatto ESPRESSO DIVIETO di ricorrere alla stesura compatta e coprente delle tinteggiature, specie quando gli intonaci esistenti tradizionali conservino diffuse tracce di tinteggi preesistenti anche soprammessi. A tale riguardo l'art. 4.2 del presente REGOLAMENTO stabilisce la competenza esclusiva dell'amministrazione comunale nella determinazione della tipologia, materiale e cromatica, delle anzidette finiture potendone anche ammettere la non esecuzione, quando ciò sia ritenuto funzionale all'equilibrio ambientale urbano. Negli anzidetti casi - qualora il PIANO PER IL RESTAURO non fornisca prescrizioni specifiche in sede di progetto alla tav. n. 2 Sez. B "TIPOLOGIE DELLE FINITURE AMMESSE" - devono ammettersi come finiture cromatiche quelle del tinteggio alla calce non coprente e della velatura.

### **2.3. CATEGORIE D'INTERVENTO AMMESSE DAL PIANO PER IL RESTAURO, TIPOLOGIA DELLE FINITURE: GENERALITÀ**

Le categorie d'intervento del RESTAURO SCIENTIFICO e del RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO di cui all'art. 1.3.3 del presente REGOLAMENTO, possiedono esclusiva validità amministrativa con riguardo alla presentazione delle istanze, i contenuti progettuali delle quali devono uniformarsi alle categorie di restauro di seguito riportate e come dettagliate agli articoli successivi, nonché alle prescrizioni generali e particolari di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2.2 del presente REGOLAMENTO.

Le anzidette categorie di restauro ammesse sulle superfici architettoniche sono elencate come segue:

- RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE;

- RESTAURO DI CONSERVAZIONE RIMOZIONE E REINTEGRAZIONE
- RESTAURO DI RIMOZIONE, CONSERVAZIONE E REINTEGRAZIONE;
- RESTAURO DI DEMOLIZIONE E RIFACIMENTO;
- RESTAURO DI RIPRISTINO;
- RESTAURO DI RIPROGETTAZIONE ARCHITETTONICA;

Le tipologie delle finiture ammesse sono:

- TINTEGGIO ALLA CALCE;
- TINTEGGIO ALLA CALCE NON COPRENTE;
- VELATURA ALLA CALCE;
- TINTEGGIO ALLA CALCE E VELATURA;
- STABILITURA POZZOLANICA E VELATURA.

Il PIANO PER IL RESTAURO alle tavv. n. 1 e 2 sez. B “SINTESI DELLE CATEGORIE DI RESTAURO AMMESSE” e “TIPOLOGIA DEI TINTEGGI E DELLE FINITURE” relative agli ambiti principali omogenei di paesaggio urbano storico e redatte su planimetrie del centro urbano storico in rapp. 1:1000, individua le categorie d’intervento ammesse per unità minime d’intervento e le correlate tipologie delle finiture superficiali, quanto a tinteggi e stabiliture. Dette categorie d’intervento e tipologie dei tinteggi e delle stabiliture, sono da intendersi come prescrittive e vincolanti, rispetto ai contenuti progettuali delle istanze d’intervento presentate dai soggetti aventi titolo, salvo quanto diversamente disposto agli artt. 4.1 e 4.2 del presente REGOLAMENTO con riguardo alla possibilità di deroghe e modifiche alle previsioni progettuali del PIANO PER IL RESTAURO, anche in corso di esecuzione degli interventi.

Relativamente alle fiancate urbane ritenute significative dei caratteri storico ed urbani dell'insediamento storico, il PIANO PER IL RESTAURO ne fornisce il progetto di Restauro per categorie sintetiche d'intervento, compilato sui rilievi dei prospetti redatti a scala 1:100.

Al fine di orientare l'attività di progettazione dei soggetti aventi titolo - privati e pubblici - il PIANO PER IL RESTAURO fornisce schede progettuali esemplificative compilate per singole quinte edificate (tav. n. 14 Sez. B) ritenute esemplificative di alcune delle categorie d'intervento descritte al successivo articolo ed un saggio progettuale di restauro di un edificio monumentale (tav. n. 15 Sez. B).

### **2.3.1 Categorie di restauro ammesse sulle superfici architettoniche delle quinte edificate: generalità**

Le categorie d'intervento ammesse sulle superfici architettoniche dei fronti edificati di seguito descritte, hanno valore cogente - salvo i casi espressamente previsti dalla presente normativa o diversa determinazione emanata dal competente Ufficio Tecnico comunale e di cui agli artt. 1.5, 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 del presente REGOLAMENTO - relativamente al patrimonio edilizio espressamente classificato come appartenente agli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO e di cui alla Tav. n. 2 Sez. A e al PATRIMONIO CULTURALE COMUNALE di cui alla tav. n. 3 Sez. A. Le anzidette categorie di restauro possiedono validità generale anche con riguardo alle altre quinte edificate assoggettate alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO, secondo le modalità stabilite dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale che le applica mediante comunicazione notificate agli interessati nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori. Le categorie d'intervento ammesse sulle superfici architettoniche delle quinte degli edifici di cui alla tav. n. 1 sez B

“SINTESI DELLE CATEGORIE DI RESTAURO AMMESSE”, fanno riferimento ad un complesso di azioni volte a definire - caso per caso - la migliore soluzione progettuale possibile in ordine all’insieme dei caratteri materiali e formali dei fronti edificati ed al complesso dei valori in essi stratificati, come classificati nelle Schede analitiche raccolto nell’elaborato n. 6 Sez A “CAMPIONATURE TEMATICHE DEGLI AMBITI OMOGENEI DI PAESAGGIO URBANO STORICO - QUINTE EDILIZIE PROSPICIENTI LE PUBBLICHE VIE”. Esse privilegiano la conservazione delle superfici intonacate e tinteggiate di tipo tradizionale e consentono eventuali rifacimenti e ripristini, nei casi di quinte edilizie storiche - di particolare rilevanza storica-documentale ed architettonica - interessate da demolizione degli intonaci tradizionali originari e rifacimenti con intonaci e coloriture di tipo non tradizionale (intonaci premiscelati a base cementizia, coloritura ai quarzi e ai silicati o similari).

Le categorie d’intervento ammesse sulle superfici architettoniche dei fronti edificati sono denominate e descritte ai successivi punti:

### **2.3.2 Restauro di Conservazione Integrale**

Nel RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE hanno valore preminente, su quelle di reintegrazione, le azioni di conservazione materiale delle superfici architettoniche così come esse si presentano allo stato di fatto classificato dal presente PIANO PER IL RESTAURO. Le azioni di conservazione ammesse sono dirette a salvaguardare la compagine materiale da stati di degrado in corso, rallentandone o, nei casi in cui sia possibile, arrestandone il processo degenerativo. Lo scopo principale del RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE è di conservare, assieme alla consistenza materiale e stratificata delle superfici architettoniche, anche la loro apparenza formale quale



essa si è venuta definendo nel tempo. Nel RESTAURO DI CONSERVAZIONE INTEGRALE la rimozione delle aggiunte - di qualsiasi natura e genere - deve essere sostenuta da motivate finalità di carattere storico-documentario, formale e di inserimento nel contesto del paesaggio urbano in cui ricade il fronte edificato oggetto dell'intervento ed è comunque soggetta ad autorizzazione del competente Ufficio Tecnico comunale.

Premesso quanto sopra, nel restauro di CONSERVAZIONE INTEGRALE è vietato:

- demolire parti anche limitate di intonaci tradizionali conservati in sito a meno che non ne ricorrano i presupposti di assoluta necessità, ovvero nel caso di fenomeni degenerativi che ne rendano impossibile la conservazione *in situ*;
- rimuovere strati di tinta alla calce carbonatici e perfettamente aderenti al substrato;
- rimuovere e/o demolire parti anche limitate di stucchi o inserti lapidei, aventi o meno peculiari caratteri stilistici, appartenenti ai complementi architettonici e decorativi delle quinte edificate, se non prima d'aver verificato l'efficacia di un intervento di consolidamento e comunque senza il previo assenso dell'Ufficio Tecnico comunale;
- rimuovere e/o demolire parti anche limitate di inserti architettonici in pietra locale (peperino, travertino), pur se in avanzato stato di degradazione, dovendone garantire la conservazione *in situ* mediante opportuni interventi di consolidamento e comunque senza il preventivo assenso dell'ufficio tecnico comunale;

- procedere a reintegrazioni di inserti architettonici in pietra (peperino, travertino ecc.) quando siano in avanzato stato di degradazione, mediante riproposizione di una presunta integrità formale desunta da elementi superstiti in buono stato di conservazione;
- procedere a ritinteggi delle superfici architettoniche, dovendosi solo prendere in considerazione - qualora lo si ritenga opportuno nel caso di specie - l'applicazioni di velature alla calce secondo la gamma delle tinte pozzolaniche di cui alla "CARTELLA COLORI", al solo scopo rendere possibile una percezione unitaria ed il più possibile non frammentaria dell'unità formale delle superfici architettoniche, evitando di obliterarne il complesso e stratificato documento materiale.

### **2.3.3 Restauro di Conservazione, Rimozione e Reintegrazione**

Nel RESTAURO DI CONSERVAZIONE, RIMOZIONE E REINTEGRAZIONE le azioni di conservazione - dirette a salvaguardare le superfici architettoniche - così come si presentano al momento dell'intervento - sono accompagnate da rimozioni locali di sovrarmissioni ritenute indebite e dalle reintegrazioni dirette a ristabilire la continuità materiale e formale delle quinte degli edifici. Il RESTAURO DI CONSERVAZIONE, RIMOZIONE E REINTEGRAZIONE deve assicurare la conservazione in *situ* delle superfici architettoniche intonacate e tinteggiate - indipendentemente dalla circostanza che siano di tipo tradizionale o meno - lapidee ed in stucco così come esse si trovano al momento dell'intervento, ritenendosi ammissibili quelle rimozioni che riguardano rifacimenti d'intonaco e dei tinteggi eseguiti con materiali di tipo non tradizionale (intonaci cementizi premiscelati, tinteggi di tipo plastico, acrilico, o

minerale) o, comunque indipendentemente dalla tipologia materiale dei rifacimenti, la cui esecuzione abbia recato un'evidente interferenza con la percezione unitaria del fronte architettonico (rifacimenti parziali d'intonaci e tinteggi). Sono altresì disposte le rimozioni di ogni elemento in oggetto aggiunto alla quinta edificata (pensiline, balconi ecc.) del quale non esista la corrispondente autorizzazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale da esibire tra i documenti da allegare alle istanze relativi alla legittimità delle preesistenze. Indipendentemente da quest'ultima circostanza è disposta la rimozione - mediante ordinanza sindacale e/o provvedimento emanato dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale - di ogni aggiunta che costituisca un'evidente interferenza materiale e formale con elementi architettonici e stilistici di peculiare valore storico-documentale ed artistico (portali d'ingresso alle quinte edificate e altri ornamenti sulle facciate indipendentemente che siano o meno individuati alla tav. n. 3 Sez A). È altresì disposta la rimozione di rivestimenti a lastre in materiale lapideo - o di altra tipologia materiale - che costituisca una contro-quinta a quella originaria o che definisca una zoccolatura estranea all'integrità formale e materiale della quinta edificata. Sono ammesse le reintegrazioni degli d'intonaci, degli inserti in stucco aventi carattere ornamentale o meno, e dei tinteggi, allo scopo di attribuire alle quinte degli edifici restaurati una compiuta interpretazione formale del palinsesto architettonico e stilistico.

#### **2.3.4 Restauro di Rimozione, Conservazione e Reintegrazione**

Nel RESTAURO DI RIMOZIONE, CONSERVAZIONE E REINTEGRAZIONE le azioni dirette a rimuovere dalle superfici architettoniche originarie le sovrapposizioni che ne hanno nascoste alla vista - tinteggi pellicolari al quarzo o similari - sono

accompagnate da quelle dirette a garantirne la conservazione in *situ* e a ristabilirne la continuità mediante reintegrazioni parziali al fine di ristabilire l'integrità formale delle quinte edificate. Tale tipologia di restauro si applica a tutti quei casi di superfici architettoniche tradizionali che siano state interessate da rivestimenti pellicolari plastici e che mostrino evidenti segni di distacco dai substrati sottostanti o la cui rimozione sia resa possibile senza pregiudizio dell'integrità dei supporti sottostanti.

### **2.3.5 Restauro di Rimozione e Rifacimento**

Il RESTAURO DI RIMOZIONE E RIFACIMENTO riguarda quinte di edifici ricadenti all'interno degli AMBITI OMOGENEI PRINCIPALI DI PAESAGGIO URBANO STORICO, interessate da rifacimenti degli intonaci tradizionali con prodotti cementizi premiscelati di tipo industriale e/o da tinteggi di tipo non tradizionale plastico e/o minerale anche quando siano state conservate le superfici architettoniche originarie. In quest'ultimo caso, la rimozione dell'intera compagine materiale deve essere preceduta da un'indagine diretta ad accertare la possibilità di rimuovere gli strati esterni senza recare pregiudizio alla integrità degli intonaci sottostanti. In caso contrario sono ammessi la demolizione integrale delle superfici intonacate, ad esclusione di quelle a carattere ornamentale anche se interessate dalla sovrammissione di nuove stabiliture, ed il conseguente rifacimento con intonaci e tinteggi di tipo tradizionale a base di calce aerea e/o idraulica. Nel caso in cui le superfici lo rendessero possibile - con riferimento al loro stato di conservazione - è ammessa la possibilità di applicare, nuove stabiliture sopra gli anzidetti intonaci, purché compatibili con la successiva stesura di pitture e/o velature a base di calce.

### **2.3.6 Restauro di Ripristino**

Il RESTAURO DI RIPRISTINO interessa le quinte edificate che, essendo state concepite originariamente con il rivestimento intonacato, ne hanno tuttavia subito successivamente la rimozione integrale o parziale anche allo scopo di esporre alla vista le murature di sottofondo. In questo caso l'intervento è diretto a ristabilire la presenza degli intonaci sulle superfici murarie - confezionati secondo le prescrizioni di carattere generale di cui agli artt. 2.2.1 e 2.2 del presente REGOLAMENTO, allo scopo di reintegrare la continuità urbana definita dalle quinte edilizie.

Il restauro di ripristino interessa anche quelle quinte di edifici situati in contesti di peculiare valore storico ed urbano che, a causa di eventi traumatici e non prevedibili o per mezzo di deliberate manomissioni, hanno perduto parzialmente i connotati formali e stilistici dell'impalcato architettonico di origine, così come esso può essere desunto da elementi relitti o da documentazione iconografica. In tal caso l'intervento di restauro è diretto alla ricostruzione di una testimonianza architettonica e stilistica progettata tenendo conto della possibilità di riproporre quella originaria desunta dagli elementi relitti e dalla documentazione disponibile.

### **2.3.7 Restauro di Riprogettazione Architettonica**

Il restauro di riprogettazione architettonica interessa le quinte edificate che non possiedono peculiari valori di espressione formale, quanto a caratterizzazione dell'impalcato architettonico. In questo caso l'intervento è diretto a formulare una nuova immagine architettonica della quinta - nel rispetto delle prescrizione generali di cui all'art. 2.2.1 del presente REGOLAMENTO – tenendo conto del contesto urbano in cui essa ricade, con riguardo ai valori formali e stilistici delle quinte edilizie contigue.

Nel caso si dovesse rendere necessario il rifacimento e/o il ripristino delle superfici architettoniche intonacate e tinteggiate sono prescritte le norme di carattere generale di cui all'art. 2.2.1 del presente REGOLAMENTO.



**- PARTE TERZA -**



### **3.1 ELEMENTI INCORPORATI E ADDOSSATI ALLE QUINTE EDILIZIE: GENERALITÀ**

Le presenti norme e prescrizioni si applicano alle quinte degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico ovvero , se ricadenti all'esterno dei predetti ambiti, siano però classificati dal PIANO PER IL RESTAURO come appartenenti al Patrimonio Culturale comunale, di cui alla tav. n. 3 Sez. A. Al di fuori dell'anzidetta tipologia di quinte edilizie valgono le norme dettate dal P.R.G. e del R.E. vigenti al momento dell'intervento come integrate dalle norme di piani a valenza paesistico-ambientale di tipo territoriale e/o comprensoriale (Piano territoriale Paesistico della Regione Lazio e Piano dell'ente Parco dei Castelli Romani).

#### **3.1.1 DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI INCORPORATI ALLE QUINTE EDILIZIE**

Per gli elementi di cui all'elenco dell'art. 1.1.2 del presente REGOLAMENTO quando rappresentino un evidente testimonianza storica-documentale della quinta edilizia oggetto dell'intervento, è prescritta la conservazione in *loco*. A tale riguardo è prescritto il divieto di rimozione, senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio-tecnico comunale di tutti quegli elementi la cui conservazione non sia pregiudizievole all'efficienza funzionale complessiva dell'immobile. Tale norma non si applica a gronde e discendenti ed agli infissi finestra, la cui sostituzione e/o manutenzione è però assoggettata i limiti e prescrizioni di cui agli articoli successivi.

### **3.1.2 Manti di copertura, gronde, discendenti e camini**

Con riguardo ai manti di copertura interessanti tanto le strutture inclinate principali, quanto eventuali pensiline situate in corrispondenza dei piani terra è prescritto l'utilizzo esclusivo dei coppi e tegole alla romana. È prescritta la conservazione, altresì, di tutti gli elementi integri rinvenuti in loco e che siano di evidente fattura non recente, a tal riguardo farà fede il repertorio fotografico ante e post-operam. Nel caso di strutture di copertura a pensilina, eventuali deroghe all'utilizzo di coppi e tegole alla romana, saranno prese in considerazione solo dietro presentazione di un'istanza - compilata secondo quanto stabilito agli artt. 1.5 e 1.5.1 del presente REGOLAMENTO. Gronde e discendenti, qualora debbano essere sostituiti con elementi di nuova manifattura, devono obbligatoriamente essere realizzati in rame a sezione circolare. La collocazione dei discendenti deve rispettare il palinsesto architettonico, stilistico e materiale della quinta oggetto dell'intervento. In nessun caso è ammesso che un discendente possa essere collocato in corrispondenza di inserti architettonici e stilistici di qualunque tipologia e rilievo storico-documentale e/o artistico o che possa causarne il danneggiamento o la rimozione. Per le opere di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4. la posizione dei discendenti deve essere chiaramente evidenziata nell'elaborato di progetto.

È preliminarmente vietato l'utilizzo di torrini prefabbricati a prescindere dalla tipologia formale e materiale. Eventuali strutture tecnologiche funzionali all'espulsione dei fumi che si rendessero necessarie a cause di attività di ristorazione e/o simili, devono essere adeguatamente inserite all'interno di comignoli esistenti e opportunamente nascosti alla vista. È prescritto il divieto di situare sulle quinte principali prospettanti le pubbliche vie impianti tecnologici per lo smaltimento dei

fumi a prescindere dalla tipologia formale e materiale dell'impianto. Tale divieto si deve intendere come NON ASSOGGETTABILE A NESSUNA DEROGA.

Per le strutture murarie dei comignoli, quando rivestano un evidente valore storico-documentario e comunque non siano di nuova costruzione, è prescritta la conservazione degli intonaci tradizionali esistenti, nonché della copertura in coppi e tegole rinvenute in loco, quando siano di evidente fattura non recente. Gli intonaci rinvenuti sui comignoli esistenti o quelli di nuova realizzazione non devono essere tinteggiati e, nel caso di rifacimento la finitura esterna dovrà essere limitata alla sola stabilitura pozzolanica o, in alternativa, è possibile prevedere un tinteggio corrispondente alle tonalità pozzolaniche di cui all'allegato "CARTELLA COLORI".

### **3.1.3 Infissi di porte e finestre, grate, roste ed altri elementi in ferro situati sulle quinte**

Con riguardo agli infissi di porte e finestre è preliminarmente disposto il divieto di ricorrere all'alluminio anodizzato di qualsiasi colore nonché quelli in materiale plastico.

Gli infissi di finestre e persiane dovranno essere in legno verniciato bianco o a vista di castagno o essenza simile. Non sono ammessi infissi all'*inglese* o di altra tipologia estranea al contesto edilizio storico. Per le persiane i tinteggi ammessi sono quelli tradizionali nella gamma verde e grigio-azzurro. Al fine di individuare la colorazione più idonea farà fede un esemplare selezionato all'interno di quelli incorporati sulla quinta oggetto dell'intervento o individuato nel contesto edilizio contiguo.

L'impiego di infissi in ferro finestra verniciato, è ammesso limitatamente ai portoncini d'ingresso o, nel caso di finestre, qualora si tratti di un intervento che

interessi globalmente tutti gli infissi di una quinta edilizia secondo una medesima tipologia d'infisso.

Qualora non ne ricorrano gli estremi in ordine alle condizioni di conservazione è vietato rimuovere infissi in legno e serramenti in ferro di evidente valore storico-documentale.

È ammesso il ricorso ad infissi di finestre e persiane in alluminio verniciato secondo le anzidette colorazioni.

Gli infissi di finestre e persiane devono essere disposti all'interno dei vani e in nessun modo situarsi a filo esterno o al di sopra di stipiti verticali di cornici in stucco o materiale lapideo. Per le soglie è prescritto il divieto di utilizzo di pietre diverse dal travertino e dal peperino eventualmente scialbati alla calce.

È altresì prescritto il divieto di ricorrere ad incorniciature dei vani di porte e finestre con lastre in materiale lapideo.

È prescritto il divieto di rimuovere grate e roste, e qualsiasi altro elemento di corredo in ferro dei vani delle quinte edilizie, situate sui vani di porte e finestre quando siano un'evidente testimonianza storico-documentale dell'edificio. Per tale tipologia di elementi sono ammesse le azioni di conservazione volte ad arrestare e/o rallentare i fenomeni di degradazione chimica del ferro.

Nel caso si rinvenivano sulla quinta oggetto dell'intervento elementi in ferro diversi dai precedenti che rappresentino un'evidente testimonianza storica-documentale dell'edificio relativa ad interventi di consolidamento o di attrezzamento delle pareti esterne degli edifici con finalità funzionali pubbliche e/o private (piastre di capochiave di tiranti, perni, staffe, ganci, impianti di pubblica illuminazione di inizio

'900) ne è disposta la conservazione in sito a meno che ne venga pregiudicata la salvaguardia materiale delle superfici architettoniche della quinta.

### **3.2 DISCIPLINA DEGLI ELEMENTI ADDOSSATI QUINTE EDILIZIE: GENERALITÀ**

Le presenti norme e prescrizioni si applicano alle quinte degli edifici ricadenti all'interno degli ambiti omogenei principali di paesaggio urbano storico ovvero o, se ricadenti all'esterno dei predetti ambiti, siano però classificati dal PIANO PER IL RESTAURO come appartenenti al Patrimonio Culturale comunale, di cui alla tav. n. 3 Sez. A. Al di fuori dell'anzidetta tipologia di quinte edilizie valgono le norme dettate dal P.R.G. vigente e dal REGOLAMENTO EDILIZIO comunale integrati dalle previsioni di piani a valenza paesistico-ambientale di tipo territoriale e/o comprensoriale (Piano territoriale Paesistico della Regione Lazio e Piano dell'ente Parco dei Castelli Romani).

#### **3.2.1 Impianti tecnologici addossati alle quinte degli edifici**

Gli impianti tecnologici di cui al presente articolo sono quelli riportati all'elenco dell'art. 1.1.3 del presente REGOLAMENTO. Indipendentemente dalla tipologia dell'impianto tecnologico e dalla circostanza che esso appartenga ad utenze pubbliche è private sono prescritti i seguenti divieti di carattere generale;

- è fatto divieto di manomettere l'integrità materiale e formale delle quinte edilizie e degli elementi architettonico-stilistico che la compongono. In nessun caso un impianto tecnologico di qualunque genere, può essere situato in corrispondenza di inserti in stucco e lapidei a carattere ornamentale o meno. La disposizione degli elementi tecnologici - quando non espressamente

vietato ai sensi del presente articolo - non deve essere tale da rendere pregiudizievole la lettura dell'integrità materiale e formale dell'impalcato architettonico-stilistico della quinta;

Non è ammesso situare sulle quinte principali prospettanti le pubbliche vie i seguenti apparati tecnologici:

- impianti tv analogici e digitali con relative antenne a parabola o di altra natura;
- impianti di condizionamento con batterie esterne;

I cavi delle utenze pubbliche e private di elettricità e telefonia devono essere situati in corrispondenza di cornicioni e discendenti e secondo una disposizione organica e non casuale. È fatto obbligo ai proprietari di rimuovere tutte quelle utenze, pubbliche e/o private, non più attive. Nel caso di utenze pubbliche i titolari degli interventi delle facciate provvederanno - prima dell'inizio dei lavori - a richiedere alle società proprietarie delle anzidette utenze un sopralluogo tecnico per verificare l'esistenza di eventuali linee dimesse e l'autorizzazione alla relativa rimozione.

La disposizione sottotraccia è consentita recando la minima manomissione possibile alle strutture murarie e privilegiando le disposizioni verticali.

Le tubazioni di acqua e gas e le relative cassette per i contatori devono essere situate, quando esistenti, all'interno di androni e cortili; in caso contrario è rigorosamente vietato collocare le anzidette utenze in corrispondenza degli inserti architettonico-stilistici delle quinte edificate o in modo tale da recarne un pregiudizio sia materiale – mediante demolizioni anche parziali - che formale con riguardo a possibili disposizione che possano comprometterne la piena leggibilità.

Gli sportelli delle cassette per i contatori - quando situati sulle quinte all'interno di nicchie - devono essere di materiale compatibile con l'eventuale applicazione del medesimo tinteggio della quinta e comunque NON in materiale plastico e/o metallico. Relativamente agli impianti dei citofoni ne è vietata la collocazione sulle mostre e stipiti dei portali d'ingresso

### **3.2.2 Disciplina dell'oggettistica legata alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali o relativa a funzioni pubbliche**

Indipendentemente dal valore culturale della quinta edificata - come classificato alla tav. n. 3 Sez A - è preliminarmente vietato disporre insegne di qualunque genere e tipologia ed altri elementi legati alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali (targhe, tende parasole, vetrine ecc.) o relativi a funzioni di pubblico interesse (segnaletica ed indicazioni stradali e toponomastiche, compresi i numeri civici; indicazioni turistiche e commerciali) nel modo che segue:

- disporre insegne di qualunque genere e tipologia - anche dipinte sulle superfici - ed altri elementi legati alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali o relativi a funzioni pubbliche - anche dipinti - di modo che vadano ad interferire - sovrapponendosi - agli inserti in stucco e in materiale lapideo a carattere ornamentale o meno incorporati alle quinte edificate (portali; edicole e ornamenti delle finestre; cornici e cornicioni; risalti della facciata aventi valore architettonico e stilistico ecc);
- disporre insegne di qualunque genere e tipologia di modo che rechino pregiudizio all'integrità materiale delle superfici architettoniche - a carattere ornamentale o meno - intonacate, in stucco e lapidee o di qualunque altra tipologia materiale;

- disporre insegne di qualunque genere e tipologia a parete piena e del tipo scatolare con illuminazione al neon;
- disporre insegne a bandiera in prossimità o comunque in modo che vadano ad interferire con la percezione di quinte appartenenti ad edifici di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 del presente REGOLAMENTO;
- disporre lastre in pietra o altro materiale, dirette a sovrapporre delle contro facciate estranee al palinsesto architettonico e stilistico delle quinte edificate;

Per le insegne è ammesso l'utilizzo di lettere metalliche singole, le cui dimensioni, nonché tipologia materiale e cromatica, saranno oggetto di valutazione da parte dell'ufficio tecnico comunale in relazione alla specificità della quinta edificata interessata dall'intervento, pannelli in materiale trasparente non alterabile alla luce solare (tipo policarbonato) o lastre di cristallo degli infissi dei vani porta con scritte incorporate. È vietato l'utilizzo di scritte adesive situate sulle vetrate.

È obbligatoriamente disposta la localizzazione delle anzidette insegne all'interno dei vani porta - sotto gli architravi o i fornici delle arcate – degli ingressi ai locali o di eventuali finestre a vetrina, a meno che si tratti di porte e finestre aventi valore storico-documentale e ornamentale secondo quanto indicato alla tav. n. 3 Sez. A tale riguardo le tavv. nn. 10, 10a e 11 Sez. B, costituiscono uno standard d'indirizzo relativamente alla sistemazione delle quinte edificate interessate da precedenti, ed incongrui interventi di trasformazione commerciale. Solo nei casi in cui è provata l'impossibilità di poter ricorrere a tale disposizione, è ammessa una diversa disposizione localizzata, di norma, sopra o ai lati degli accessi ai locali, secondo dimensioni ed ingombri tali da non recare pregiudizio all'integrità formale del



palinsesto architettonico della quinta edificata. A tale riguardo l'ufficio tecnico comunale in sede di presentazione delle istanze dirette ad ottenere le relative autorizzazioni, ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori, potrà disporre ogni prescrizione ritenuta utile al fine di contenere l'impatto visivo delle anzidette insegne sulle quinte edificate.

Per le targhe di attività libero professionali e/o artigianali o similari, è consentito il ricorso a lastre trasparenti non alterabili alla luce (policarbonato o cristallo) - o di altro materiale che a dimostrazione del progettista non rechi pregiudizio all'estetica dei luoghi secondo il giudizio insindacabile dell'Ufficio Tecnico comunale - la cui collocazione dovrà obbligatoriamente disporsi all'esterno di mostre e stipiti di portali d'ingresso o finestre o all'interno degli sguinci secondo dimensioni rapportabili al contesto specifico. Qualora ne ricorra l'esistenza, è obbligatorio disporre le anzidette targhe all'interno di androni aperti al libero passaggio. Nel caso di disposizione esterna, è ammissibile la collocazione di più di una targa per ogni quinta edificata secondo tipologie materiali e dimensionali uniformi. Nel caso una quinta edificata sia interessata da un numero di targhe tale da comprometterne l'integrità formale, il sindaco ovvero il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, può disporre la rimozione invitando contestualmente gli interessati a presentare un nuovo progetto di sistemazione.

La collocazione delle insegne a bandiera è consentita nei casi di esercizi commerciali di peculiare interesse pubblico e/o interessati da concessioni statali (tabaccai, uffici postali, farmacie ecc.) e sempre che non riguardino quinte edificate di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4.

E' disposta la conservazione in sito delle insegne - anche quando dipinte o disegnate sulle superfici architettoniche delle quinte edificate - e degli altri elementi addossati alle quinte edificate legati alle funzioni terziarie commerciali e libero professionali, o relativi a funzioni pubbliche quando possiedano un evidente valore storico-documentale e non rechino pregiudizio materiale e formale alla quinta edificata e/o al contesto ambientale-urbano in cui la medesima quinta ricade, secondo quanto insindacabilmente disposto dal dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale. A tale riguardo sono dichiarati di interesse storico-documentale tutti gli anzidetti elementi di cui sopra che siano stati collocati in sito e/o realizzati PRECEDENTEMENTE IL 1945. Sono assoggettati a tale norma anche le targhe toponomastiche ed i numeri civici non più in corso di validità. Al di fuori dell'anzidetta cronologia, l'eventuale interesse storico-documentale è accertato dall'ufficio tecnico comunale - anche dietro richiesta degli aventi titolo - nelle more di rilascio delle autorizzazioni, ovvero nei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori.

La collocazione di eventuali tende parasole è soggetta ai limiti e restrizioni di cui sopra. In particolare, indipendentemente dalla tipologia della tenda è fatto espresso divieto di occultare gli elementi architettonici e stilistici della quinta edificata. A tale riguardo le tende - qualora il montaggio sia consentito - devono obbligatoriamente trovare posto all'interno dei vani delle porte e delle finestre. In relazione alle specificità architettoniche e stilistiche delle quinte edificate e con riguardo ai caratteri ambientali di ambiti omogenei denotati da peculiari valori di monumentalità urbana, comunque in linea generale su tutte le quinte degli edifici di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3 e 1.4.4 il dirigente dell'Ufficio Tecnico PUÒ negare agli istanti la collocazione di tende parasole, indipendentemente dalla loro tipologia.

E' fatto espresso divieto di collocare installazioni pubblicitarie di qualunque genere e tipologia - pubbliche e private - dinanzi a quinte appartenenti ad edifici di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2, 1.4.3, 1.4.4. L'anzidetto divieto per la medesima tipologia di edifici è esteso anche alla collocazione di vetrine e/o bacheche espositive per finalità commerciali e/o di pubblico interesse.

Negli altri casi l'apposizione di vetrine sulle quinte edificate deve seguire la regola imprescindibile della non manomissione materiale delle superfici esterne – indipendentemente dalla tipologia materiale e formale - nonché della amovibilità da garantirsi senza esecuzione di opere murarie. Quando possibile le vetrine devono essere localizzate all'interno di vani finestra già esistenti. In questo caso non è consentita l'aggiunta di vetrine suppletive.

**- PARTE QUARTA -**

#### **4.1 CATEGORIE D'INTERVENTO: POSSIBILITÀ DI MODIFICA E/O DI DEROGA**

Nel caso di quinte edificate assoggettate dal PIANO PER IL RESTAURO, ad esplicita indicazione della categoria di restauro ammessa nonché della tipologia della finitura, così come risulta dagli elaborati progettuali alle tavv. nn. 1 e 2 (sez. B) e dalle tavole analitiche redatte per fronti omogenei esemplificativi di paesaggio urbano storico – tavv. da n. 3° a n. 9 Sez. B, è possibile il ricorso a modifiche delle previsioni nei termini che seguono, senza che ciò costituisca variante alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO.

Il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, qualora ne ricorrano i presupposti in ragione di una diversa situazione maturata al momento dell'intervento e non più adeguata alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO o per altre motivate necessità dimostrate in sede di presentazione delle istanze mediante un adeguato supporto progettuale, può modificare la categoria d'intervento prevista per una quinta edificata selezionandola tra quelle contemplate dal PIANO PER IL RESTAURO alla tav. n. 1 sez. B. A tal riguardo un apposito provvedimento emanato nelle more di adozione delle misure di autorizzazione, nel caso di interventi assoggettati al PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero nel corso dei trenta giorni precedenti l'inizio dei lavori nel caso di interventi assoggettati a D.I.A., non è da intendersi quale variante alle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO ma come un suo adeguamento alle mutate condizioni preliminari all'intervento di restauro della quinta edificata. La modifica delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO può riguardare tanto la variazione della categoria d'intervento prevista per una specifica quinta, tra quelle contemplate dal PIANO PER IL RESTAURO e descritte dal presente Regolamento al punto, quanto un

provvedimento specifico contenente prescrizioni tecniche ed operative appositamente studiate per il caso di specie.

#### **4.2. COMPETENZE E PROCEDURE PER LA DETERMINAZIONE DELLE FINITURE D'INTONACO (STABILITURE E TINTEGGI)**

Premesso che la selezione della più idonea finitura superficiale, quanto a tipologia materiale e cromatica dei tinteggi e/o di altra finitura tra quelle contemplate dal PIANO PER IL RESTAURO e di cui all'art. 2.3 del presente REGOLAMENTO, è di esclusiva pertinenza dell'amministrazione comunale - che vi provvede attraverso la propria struttura tecnica, anche dietro ordinanze appositamente emesse dal sindaco, ovvero dal dirigente dell'Ufficio Tecnico - di seguito è illustrata la procedura amministrativa e tecnico - operativa.

Indipendentemente da quanto prescritto dal presente Regolamento e dagli elaborati progettuali di sintesi degli interventi di restauro - di cui alle tavv. nn. 1 e 2 della sez. B del PIANO PER IL RESTAURO - il sindaco ovvero il dirigente dell'Ufficio Tecnico, anche per il tramite di un funzionario appositamente delegato, hanno facoltà di determinare INSINDACABILMENTE la tipologia materiale e cromatica dei tinteggi anche in variante alle autorizzazioni rilasciate e secondo le procedure di seguito specificate, e salvo le competenze spettanti agli enti preposti alla tutela di edifici, o parti di essi, di cui agli artt. 1.4.1, 1.4.2 e 1.4.3., ovvero in collaborazione con i predetti enti qualora ne sussistano le condizioni in ordine ad accordi programmatici e di indirizzo operativo comune. A tale riguardo l'avente titolo all'esecuzione delle opere, ovvero il Direttore dei Lavori, al momento dell'apertura del cantiere provvede a darne comunicazione scritta al dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale. Questi entro un congruo termine, anche concordato tra le parti e comunque non superiore a

dieci giorni a partire dalla data di ricevimento dell'anzidetta comunicazione, dispone il sopralluogo di un funzionario dell'Ufficio Tecnico, al quale spetta il compito, anche in collaborazione con il progettista ed il Direttore dei Lavori, di ordinare l'esecuzione di eventuali saggi stratigrafici allo scopo di ricostruire la sequenza storica dei tinteggi soprammessi e delle relative modifiche in essi intervenuti nel corso del tempo. A tale riguardo il saggio stratigrafico dovrà porre in evidenza la sequenza degli strati di tinteggi sovrapposti, avendo cura di isolare - dove tecnicamente reso possibile dallo stato di conservazione delle finiture e dal livello di adesione al substrato - ogni singolo strato - che sia tinteggio o strato di sottofondo di preparazione - sino all'ultimo tinteggio del quale deve essere fornito un campione allo stato di fatto, con la patina di deposito superficiale, ed un campione sottoposto a rimozione dell'anzidetto deposito, mediante pulitura superficiale. Qualora il caso di specie richieda un intervento di tinteggio, o altra diversa finitura tra quelle previste dal PIANO PER IL RESTAURO alla tav. n. 2 Sez. B, per la quinta edificata oggetto dell'intervento, il funzionario dell'Ufficio Tecnico preposto ai sopralluoghi dispone, altresì, l'esecuzione di un congruo numero di prove campione secondo la tipologia di finitura prevista dalla tav. n. 2 Sez. B, ovvero altra diversa finitura stabilita in sede di rilascio dell'autorizzazione ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori nei casi di interventi soggetti a D.I.A. ovvero di altra diversa finitura quanto a tipologia materiale e cromatica che si dovesse rendere necessaria in ordine ad una valutazione tecnico-critica estemporanea formulata in sede di cantiere allo scopo di meglio adeguare le previsioni progettuali del PIANO PER IL RESTAURO alla concreta realtà di fatto emersa in corso d'opera.

È facoltà del sindaco, ovvero del dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale di ricorrere all'eventuale consulenza di un esperto nel restauro monumentale ed edilizio - incaricato anche solo mediante comunicazione scritta - il quale potrà effettuare sopralluoghi in cantiere accompagnato da un funzionario dell'Ufficio Tecnico comunale, al fine di coadiuvare l'amministrazione comunale nelle funzioni descritte nel presente articolo.

#### **4.3   SORVEGLIANZA DEI LAVORI, EMANAZIONE DI ORDINANZE TECNICHE IN CORSO D'OPERA ANCHE IN DIFFORMITÀ AI CONTENUTI DELLE AUTORIZZAZIONI E/O DELLE D.I.A**

La vigilanza sull'esecuzione dei lavori di cui alle presenti norme, con riguardo all'eventualità di fattispecie che riguardino violazioni in ordine alla mancata presentazione delle istanze e alla corretta applicazione dei contenuti tecnico-operativi prescrittivi delle autorizzazioni ovvero delle D.I.A., è garantita secondo quanto stabilito dalle normative statali e/o regionali vigenti al momento dell'esecuzione delle opere.

Indipendentemente da quanto stabilito dalle anzidette normative statali e/o regionali, Il dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, provvede, altresì a controllare l'esecuzione dei lavori in ordine all'eventualità che in corso d'opera possano emergere situazioni non previste e non prevedibili in sede di rilascio delle autorizzazioni, ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori, con riguardo al complesso delle azioni e delle opere previste per la specifica quinta edificata A tale riguardo è facoltà del dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale disporre sopralluoghi in cantiere di funzionari allo scopo delegati, al fine di poter accertare il ricorrere di tali eventualità potendo, nel caso, emettere ordinanze tecniche immediate anche verbali



alle quali, entro il giorno successivo al sopralluogo, deve seguire un'ordinanza cartacea notificata al titolare dell'autorizzazione ovvero della D.I.A., al direttore dei lavori ed al responsabile dell'impresa appaltatrice dei lavori.

#### **4.4   SOSPENSIONE DEI LAVORI**

Nel caso l'autorità preposta alla vigilanza accerti l'esecuzione di opere di cui alle presenti norme in assenza dei relativi titoli abilitativi - PERMESSO DI COSTRUIRE e D.I.A. ovvero in totale o parziale difformità da quest'ultimi, il dirigente dell'ufficio tecnico ne dispone l'immediata sospensione ricorrendo agli estremi per l'applicazione delle fattispecie sanzionatorie di cui alla legislazione statale e regionale vigente al momento dell'accertamento della violazione.

##### **4.4.1   SANZIONI**

Fatte salve le sanzioni previste da vigenti normative statali e regionali in materia di opere edilizie eseguite senza titolo, in totale e/o parziale difformità dai titoli abilitativi e per le quali vale la regola del cumulo delle sanzioni per le violazioni di cui alle opere assoggettate alle presenti norme valgono le seguenti sanzioni (salvo diversa determinazione in relazione ad eventuali discipline sanzionatorie eventualmente assunte dall'Amministrazione comunale mediante atti propri):

- per opere eseguite in assenza dei titoli abilitativi, ovvero per opere eseguite in totale o parziale difformità da quest'ultimi e alle prescrizioni generali e particolari di cui alle presenti norme o emesse in corso d'opera secondo quanto stabilito ai precedenti articoli del presente REGOLAMENTO, il sindaco, previa ordinanza emessa dopo trenta giorni dall'accertamento dell'abuso, applica una sanzione pecuniaria fino al 100% - in dipendenza della tipologia della

quinta edificata interessata dall'abuso e del contesto ambientale urbano in cui essa ricade - del valore delle opere eseguite e comunque non inferiore ad euro 2.500,00. Contestualmente alla comminazione della multa - da notificare ai soggetti responsabili individuati dalla legislazione statale e regionale vigente al momento dell'accertamento dell'abuso - il sindaco emette un'ordinanza di ripristino dei luoghi vi provvede direttamente, con fondi dell'amministrazione, addebitandone le spese agli inadempienti;

Per opere eseguite in totale o parziale difformità ai titoli abilitativi e alle prescrizioni generali e particolari di cui alle presenti norme o emesse in corso d'opera secondo quanto stabilito all'art. 4.3 del presente REGOLAMENTO si intendono:

- demolizioni di superfici architettoniche (intonacate, in stucco e lapidee) e di tinteggi non autorizzate e/o consentite dalla presente normativa;
- realizzazioni difformi da quanto previsto e concordato quanto ad esecuzione di intonaci e tinteggi;
- rimozioni di elementi incorporati e/o addossati alle quinte edificati di interesse storico-documentale, architettonico e stilistico secondo quanto stabilito dal PIANO PER IL RESTAURO alla tav. n. 3 Sez. A o da apposito provvedimento emanato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale nelle more di rilascio delle autorizzazioni ovvero nel corso dei trenta giorni che precedono l'inizio dei lavori.

#### **4.5 FINE LAVORI**

Entro il termine previsto per la dichiarazione di fine lavori il progettista o il direttore dei lavori, è tenuto a far pervenire all'Ufficio Tecnico comunale una dettagliata relazione sull'esecuzione delle opere, accompagnata da un completo repertorio fotografico che documenti, anche con riprese di dettaglio, lo stato del fronte edificato e delle sue parti, all'apertura del cantiere, durante le fasi di lavorazione e al termine dei lavori. Detta relazione - firmata e timbrata - con il relativo repertorio di immagini, ed eventuali schemi progettuali elaborati in corso d'opera, deve essere tradotta secondo formati digitali compatibili con quelli in uso presso l'Ufficio Tecnico comunale.

#### **4.6 NORME TRANSITORIE E FINALI**

Al momento dell'entrata in vigore del presente normativa, il Sindaco, ovvero la Giunta comunale, ovvero il Dirigente dell'Ufficio Tecnico comunale, hanno facoltà di poter emettere ordinanze - ricorrendo alle forme pubblicitarie e/o a notifiche *ad personam* - di carattere generale e/o particolare allo scopo adeguare lo stato di fatto delle quinte edificate ricadenti nell'ambito delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO alla presente normativa. Nel caso di opere di cui alla presente normativa condotte abusivamente o, indipendentemente dall'esistenza di un titolo abilitativo, che abbiano recato un evidente pregiudizio materiale e formale alla conservazione tanto della quinta edificata interessata, o di una sua parte con riguardo ad elementi di peculiare valore storico-documentale e stilistico, quanto al contesto ambientale urbano di appartenenza, è facoltà dell'amministrazione notificare provvedimenti di

diffida diretta al ripristino dello stato dei luoghi precedente l'esecuzione delle anzidette opere. Al momento della presentazione delle istanze dirette ad eseguire opere di cui alla presente normativa, gli aventi titolo sono tenuti ad osservarne prescrizioni ed obblighi e a seguirne gli indirizzi di metodo.

#### **4.6.1 UFFICIO DI CONTROLLO, INDIRIZZO, COORDINAMENTO VIGILANZA:**

##### **L'UFFICIO SPECIALE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO ED IL RICORSO A CONSULENTI ESTERNI ALLA P.A.**

L'Ufficio Tecnico comunale - VI settore, urbanistica edilizia e tutela ambientale – nella persona del suo dirigente *pro tempore* - ovvero di altro personale tecnico da lui incaricato allo scopo - è preposto alle funzioni di controllo, indirizzo e coordinamento degli interventi sulle quinte edilizie che ricadono nell'ambito delle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO. A tale riguardo l'ufficio tecnico comunale può fare fronte all'applicazione del presente REGOLAMENTO, secondo le forme organizzative che ritiene più idonee e compatibili con gli obiettivi di efficienza amministrativa. L'Ufficio Tecnico comunale, nella figura del dirigente *pro tempore* ovvero di altro personale da questi delegato, può ricorrere alla costituzione di un ufficio interno con funzioni specifiche di gestione, controllo, indirizzo e coordinamento delle attività edilizie che rientrano nelle previsioni del PIANO PER IL RESTAURO, al fine di renderne più efficace e capillare la sua applicazione. Tale Ufficio, che solo in via orientativa si definisce in questa sede come "UFFICIO SPECIALE PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO", può essere integrato da personale tecnico esterno, qualificato nelle discipline del restauro architettonico e monumentale. Qualora lo ritenga opportuno il sindaco, ovvero l'assessore da questi delegato, ovvero il dirigente *pro tempore* dell' Ufficio Tecnico comunale, può decidere

di ricorrere al parere di consulenti esterni alla struttura tecnica del comune - esperti nelle discipline del restauro monumentale ed edilizio - in quei casi peculiari ritenuti meritevoli di particolare approfondimento tecnico e metodologico. Il parere formulato da consulenti esterni alla struttura tecnica comunale, ha valore indicativo ed orientativo delle prescrizioni tecniche-operative emanate dall'Ufficio Tecnico comunale e deve comunque essere ispirato ai criteri metodologici e scientifici del PIANO PER IL RESTAURO, così come illustrati dal presente Regolamento, dalla relazione tecnica illustrativa e dal complesso degli elaborati tavolati e documentali allegati all'anzidetto PIANO PER IL RESTAURO.