

Direzione: DIREZIONE

Area: AFFARI GENERALI - GARE E CONTRATTI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A00895 del 16/05/2024

Proposta n. 918 del 14/05/2024

Oggetto:

Conclusione positiva della Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Accumoli, ID 9510, richiedente Gabriele Sperini.

Proponente:

Estensore	TORTOLANI VALERIA	_____firma elettronica_____
Responsabile del procedimento	FRANCESCHINI CARLA	_____firma elettronica_____
Responsabile dell' Area	AD INTERIM S.FERMANTE	_____firma elettronica_____
Direttore	S. FERMANTE	_____firma digitale_____

Firma di Concerto

OGGETTO: Conclusione positiva della Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Accumoli, ID 9510, richiedente Gabriele Sperini.

IL DIRETTORE DEL'UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE LAZIO

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTO il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito in legge n. 229 del 15 dicembre 2016, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016", e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTA la Convenzione per l'istituzione dell'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, sottoscritta il 3 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Accumoli, Amatrice, Antrodoco, Borbona, Borgo Velino, Castel Sant'Angelo, Cittareale, Leonessa, Micigliano e Posta, nonché l'Addendum alla citata Convenzione sottoscritto il 21 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Cantalice, Cittaducale, Poggio Bustone, Rieti e Rivodutri;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale n. 493 del 10/08/2023, con la quale è stato individuato il Dott. Stefano Fermante quale soggetto idoneo a ricoprire l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio, ed è stato dato atto che alla nomina provvederà, nella sua qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016, il Presidente della Regione con proprio decreto;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016, n. V00006 dell'11 agosto 2023, con il quale è stato conferito l'incarico di Direttore dell'Ufficio speciale ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio al dott. Stefano Fermante;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V00007 del 01 settembre 2023 recante "Delega al dott. Stefano Fermante, Direttore dell'Ufficio speciale per la ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio delle funzioni e degli adempimenti di cui all'art. 4, comma 4, art. 12, comma 4, art. 16, commi 4, 5 e 6, art. 20 e art. 20 bis del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189";

VISTA la legge n. 213 del 30 dicembre 2023 ed in particolare l'art. 1, comma 412, che ha inserito all'art. 1 del predetto decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, il comma 4 octies, in ragione del quale "lo stato di emergenza di cui al comma 4 bis è prorogato fino al 31 dicembre 2024", e l'art. 1, comma 413, che all'art. 1 comma 990, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, ha sostituito le parole «31 dicembre 2023» con le parole «31 dicembre 2024», in forza del quale il termine della gestione straordinaria di cui all'art. 1, comma 4, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, è prorogato fino al 31 dicembre 2024;

VISTO l'art. 2 del decreto legge 189 del 2016, recante la disciplina delle "Funzioni del Commissario straordinario e dei Vice Commissari" nonché l'articolo 3 del medesimo decreto legge, recante l'istituzione degli "Uffici speciali per la Ricostruzione post Sisma 2016";

VISTO inoltre l'art. 16 del decreto medesimo, recante la disciplina delle "Conferenza permanente e Conferenze regionali";

VISTI gli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., che disciplinano le modalità di convocazione e di funzionamento della

Conferenza regionale prevista dall'articolo 16 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale di cui all'Ordinanza del Commissario straordinario n. 16/2017, adottato con Atto di Organizzazione del Direttore dell'Ufficio speciale ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio n. A00292 del 18/12/2017, come modificato con Atto di Organizzazione n. A00240 del 22/06/2018 e con Atto di Organizzazione n. A00188 del 08/02/2021;

PREMESSO che:

- il geom. Stefano Petrucci, con nota acquisita al protocollo con il n. 125023 del 29/01/2024, ha richiesto la convocazione della Conferenza regionale, dichiarando i vincoli gravanti sull'immobile oggetto dell'intervento i quali, a seguito dell'istruttoria di competenza, sono stati oggetto di successiva integrazione da parte di questo Ufficio;
- in data 7 marzo 2024 si è tenuta in modalità videoconferenza la riunione della Conferenza decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona, convocata con nota prot. n. 0344417 del 12/03/2024;
- alla seduta della Conferenza regionale hanno partecipato: per l'USR, la dott.ssa Carla Franceschini, quale Presidente designato per la seduta; per il Ministero della Cultura – Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, l'arch. Gioacchino Piazza; per la Regione Lazio, il dott. Luca Ferrara; per il Comune di Accumoli, il geom. Giancarlo Guidi. Hanno, inoltre, preso parte alla riunione per l'USR, la dott.ssa Valeria Tortolani, con funzioni di Segretario, l'istruttore della pratica, l'arch. Claudia Moroni, per l'Area Pianificazione e ricostruzione pubblica, l'arch. Mariagrazia Gazzani ed il geom. Sebastiano Mancini; per il richiedente, il geom. Stefano Petrucci, nonché il Presidente del Consorzio sig. Gabriele Sperini;
- in sede di Conferenza regionale dovevano essere acquisiti i pareri in merito a:

ENTE	CONDONO	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti		Vincolo monumentale (D.Lgs. n. 42/2004)
		Autorizzazione paesaggistica (D. Lgs. n. 42/2004)
USR Lazio		
Regione Lazio		Autorizzazione sismica* (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Accumoli	Definizione condono edilizio (L. n. 47/1985)	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
* L'autorizzazione sismica non è oggetto della presente Conferenza regionale ai sensi dell'art. 67 del TUR		

VISTO il verbale della riunione, prot. n. 0344417 del 12/03/2024, allegato alla presente determinazione;

VISTA:

- la richiesta del rappresentante del Ministero della Cultura - Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, di un confronto puntuale con tutti i rappresentanti degli enti convocati, tenutosi a latere della riunione della Conferenza regionale, al fine di addivenire ad una soluzione condivisa su tutti gli aspetti del progetto, data l'importanza dell'aggregato dal punto di vista storico e culturale;
- la nota prot. n.0339165 dell'11/03/2024, trasmessa successivamente alla riunione della Conferenza regionale, del Comune di Accumoli con la quale l'Ente ha, tra l'altro, evidenziato la necessità di acquisire:
 - in ordine all'UMI4A, ai fini dell'accertamento di conformità dei balconi, parere di compatibilità paesaggistica;

- in ordine all'UMI1, ai fini della definizione dell'istanza di condono edilizio prot. n. 3057 del 30/09/1986 pos. n. 112, l'autorizzazione paesaggistica in sanatoria;
- la nota prot. n. 0347905 del 12/03/2024, con la quale l'Ufficio ha chiesto agli Enti competenti di esprimersi anche in merito ai predetti ulteriori aspetti, nei termini del procedimento della Conferenza regionale e, contestualmente, sollecitato il tecnico di parte istante a produrre tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio dei pareri paesaggistici richiesti;
- la nota prot. n. 0454714 del 04/04/2024 con la quale il professionista ha chiesto una proroga dei termini della Conferenza regionale al fine di poter trasmettere i nuovi elaborati grafici contenenti le modifiche concordate, in sede di riunione tecnica, con il rappresentante del Ministero della Cultura – Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, successivamente trasmessi con note prot. nn. 0463228, n. 0463248 e n. 0463269 di data 05/04/2024;

TENUTO CONTO di quanto richiesto nelle succitate note, il termine di conclusione del procedimento della Conferenza regionale, con nota prot. n. 0482251 del 09/04/2024, è stato prorogato di giorni 20;

VISTI i pareri successivamente espressi:

- dal **Comune di Accumoli**, con nota prot. n. 0339165 dell'11/03/2024:
 - **PARERE FAVOREVOLE** in ordine all'istanza di condono edilizio prot. n. 3057/86 del 30/09/1986 pos. n. 112;
 - **PARERE FAVOREVOLE, con condizioni e prescrizioni**, in ordine alla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento sull'intero aggregato;
- dal **Ministero della Cultura - Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti**, con nota prot. n. 0567137 del 29/04/2024, **PARERE FAVOREVOLE, con condizioni**, in ordine al vincolo monumentale e paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- dall'**USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica**, con nota prot. n. 0568276 del 30/04/2024, **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

DATO ATTO che nei rispettivi pareri di competenza, sia il Ministero della Cultura - Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti che l'URS Lazio - Area Pianificazione e ricostruzione pubblica si sono espressi anche in riferimento a quanto richiesto dal Comune di Accumoli nella succitata nota in merito alla compatibilità paesaggistica dei balconi di cui all'UMI4A nonché in ordine all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria di cui all'UMI1;

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale, il quale dispone:

- all'art. 6, comma 1, che la determinazione di conclusione del procedimento, adottata dal presidente della Conferenza sostituisce a ogni effetto tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, inclusi quelli di gestori di beni o servizi pubblici, di competenza di enti e amministrazioni coinvolte;
- all'art. 6, comma 2, che tale determinazione è adottata in base alla maggioranza delle posizioni espresse dai rappresentanti unici. In caso di parità tra le posizioni favorevoli e le posizioni contrarie, il Presidente della Conferenza assume la determinazione motivata di conclusione avuto riguardo alla prevalenza degli interessi da tutelare;

PRESO ATTO dei pareri espressi, sopra richiamati ed allegati alla presente determinazione;

TENUTO CONTO delle motivazioni sopra sinteticamente espresse e richiamate;

DETERMINA

1. Di concludere positivamente la Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Accumoli, ID 9510, richiedente Gabriele Sperini con le seguenti **prescrizioni e condizioni**:

- **condizioni e prescrizioni** di cui al **Parere favorevole** reso dal **Comune di Accumoli** in ordine alla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento;
- **condizioni** di cui al **Parere favorevole** reso dal **Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti** ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. n. 42/2004;
- **prescrizioni** di cui al **Parere paesaggistico favorevole** reso dall'**USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

2. Di dare atto che la presente determinazione, unitamente al verbale della Conferenza regionale ed agli atti di assenso sopra menzionati, che allegati alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale, sostituisce a ogni effetto tutti i pareri, intese, concerti, nullaosta od altri atti di assenso comunque denominati, inclusi quelli di gestori di beni o servizi pubblici, di competenza delle amministrazioni interessate la cui efficacia decorre dalla data di notifica della presente determinazione.

3. Ai fini di cui sopra, copia della presente determinazione è trasmessa in forma telematica alle amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti.

4. La presente determinazione è immediatamente efficace posto che la sua adozione consegue all'approvazione unanime da parte di tutte le amministrazioni coinvolte.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso davanti al Tribunale amministrativo regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti al procedimento sono depositati presso l'Ufficio speciale ricostruzione della Regione Lazio, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità e con i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Dott. Stefano Fermante



VERBALE

CONFERENZA REGIONALE

Istituita ai sensi dell'art. 16, comma 4, del decreto legge 7 ottobre 2016, n. 189

Riunione in videoconferenza del 7 marzo 2024

OGGETTO: Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Accumoli, ID 9510, richiedente Gabriele Sperini.

VINCOLI E PARERI

ENTE	CONDONO	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti		Vincolo monumentale (D.Lgs. n. 42/2004)
		Autorizzazione paesaggistica (D. Lgs. n. 42/2004)
Regione Lazio		Autorizzazione sismica* (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Accumoli	Definizione condono edilizio (L. n. 47/1985)	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
* L'autorizzazione sismica non è oggetto della presente Conferenza regionale ai sensi dell'art. 67 del TUR		

Il giorno 7 marzo 2024, alle ore 11.00, a seguito di convocazione prot. n. 0194227 del 12/02/2024, si è riunita la Conferenza regionale decisoria, istituita ai sensi dell'art. 16, comma 4, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, in forma simultanea e in modalità sincrona.

Dato atto che sono stati regolarmente convocati e risultano presenti:

ENTE	NOME E COGNOME	PRESENTE	ASSENTE
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti	arch. Gioacchino Piazza	×	
Regione Lazio	dott. Luca Ferrara	×	
Comune di Accumoli	geom. Giancarlo Guidi	×	

Assolve le funzioni di Presidente della Conferenza Regionale, la dott.ssa Carla Franceschini, designata per la seduta con nota prot. n. 0318513 del 6 marzo 2024. Sono, inoltre, presenti per l'USR Lazio, la dott.ssa Valeria Tortolani, che assolve le funzioni di Segretario, l'istruttore della pratica, l'arch. Claudia Moroni; per l'Area Pianificazione e ricostruzione pubblica, l'arch. Mariagrazia Gazzani e il geom. Sebastiano Mancini; per l'istante, il geom. Stefano Petrucci e l'ing. Di Marco Luigi, nonché il Presidente del Consorzio sig. Gabriele Sperini.

Il Presidente constatata la presenza dei rappresentanti come sopra indicati, dichiara la Conferenza validamente costituita e comunica che con atto di organizzazione n. A00401 del 28/02/2024, questo Ufficio ha disposto di demandare all'**Area Pianificazione e ricostruzione pubblica** il rilascio dei **pareri urbanistici e paesaggistici** in relazione, tra l'altro, ai procedimenti amministrativi disciplinati dal Testo unico della ricostruzione privata approvato con ordinanza n. 130/2022; che, in ogni caso, la convocazione della predetta Area nella Conferenza regionale, per il rilascio del parere urbanistico o paesaggistico, non integra il numero dei componenti in quanto articolazione organizzativa dell'Ufficio;

Comunica, altresì, che in ordine all'intervento in oggetto sono pervenuti:

- dal **Comune di Accumoli**, con nota prot. n. 0254759 del 23/02/2024, la **richiesta di integrazioni documentali** comunicata da questo Ufficio in pari data con nota prot. n. 0257738;
- dalla **Regione Lazio**, con nota prot. n. 0253694 del 23/02/2024, la **richiesta di integrazioni documentali** necessarie ai fini dell'espressioni del parere paesaggistico, comunicata dall'Ufficio in pari data con nota prot. n. 0258926;
- alle succitate Note il professionista ha dato riscontro con nota prot. n. 292229 del 01/03/2024 comunicata dall'Ufficio con nota prot. n. 0301215 del 04/03/2024;

La documentazione della pratica in oggetto è rinvenibile nella piattaforma <https://regionelazio.box.com/v/id9510sperini>, accessibile con la password: SperiniAccumoli;

Viene, quindi, data la parola ai rappresentanti, per le rispettive valutazioni:

- il **rappresentante del Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti**, rappresenta che l'intervento interessa un complesso molto esteso sia dal punto di vista volumetrico che della superficie oltre a risultare particolarmente rappresentativo dal punto di vista storico e culturale; questi aspetti impongono di procedere con un'attenzione superiore rispetto a quella posta per altri complessi di minore rilevanza; chiede, pertanto, un confronto puntuale su tutti gli aspetti che saranno oggetto di intervento, ferma la volontà di mantenere la giusta compenetrazione tra gli aspetti di modernità, oggi, necessari e quelli che consentano, comunque, di mantenere la valenza storica e culturale;
- il tecnico di parte precisa che molte delle indicazioni che il rappresentante del Ministero della Cultura ha evidenziato sono state già recepite ma che, in ogni caso, si rende disponibile ad un confronto diretto al fine di definire e recepire le ulteriori indicazioni che si andranno a concordare;
- **Il rappresentante del Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti**, stante l'importanza dell'intervento che interessa un bene che tecnicamente viene definito "monumento d'ambiente", chiede al Presidente di poter proseguire la riunione tecnica al di fuori della Conferenza, non potendosi, oggi, addivenire ad alcuna determinazione in merito.

Il Presidente, preso atto della richiesta del rappresentante del Ministero della Cultura, dichiara chiusa la presente seduta; invita i professionisti ed i rappresentanti degli Enti presenti a proseguire la riunione tecnica richiesta, il cui esito dovrà essere comunicato formalmente. Il verbale redatto a seguito della riunione tecnica è allegato al presente verbale (Allegato 1)


Il presidente richiama quindi:

- il comma 4 dell'art. 5 del Regolamento della Conferenza regionale, secondo il quale i lavori della Conferenza si concludono non oltre trenta giorni decorrenti dalla data di convocazione, in cui il progetto o l'intervento è posto all'esame della Conferenza per la prima volta. In ogni caso, resta fermo l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento.

Il presente verbale viene trasmesso alle amministrazioni presenti per eventuali osservazioni e/o integrazioni e diviene efficace a seguito di sottoscrizione da parte del Presidente e protocollazione. Lo stesso sarà, altresì, reso disponibile nella piattaforma BOX.

Alle ore 11.45 il Presidente dichiara chiusi i lavori della Conferenza.

UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE

Dott.ssa Carla Franceschini 

Dott.ssa Valeria Tortolani

Arch. Claudia Moroni

**MINISTERO DELLA CULTURA – SOPRINTENDENZA ABAP
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E LA PROVINCIA DI RIETI**

Arch. Gioacchini Piazza

REGIONE LAZIO

Dott. Luca Ferrara

COMUNE DI ACCUMOLI

Geom. Giancarlo Guidi

Copia

Oggi 07.03.2024 alle ore 11.05 presso l'Ufficio Speciale della Ricostruzione Lazio si è tenuta la conferenza regionale per l'intervento di ricostruzione dell'aggregato Capolecase ID 9510 alla presenza della Soprintendenza dell'Area Metropolitana di Roma e Rieti MIC nella persona dell'Arch. Gioacchino Piazza, la Regione Lazio Area Coopianificazione Urbanistica nelle persone di Arc. Maria Grazia Gazzani e Geom. Sebastiano Mancini, il comune di Accumoli nella persona del Geom. Giancarlo Guidi, il Gruppo di progettazione composto dal Geom. Stefano Petrucci, l'Ing. Luigi Di Marco e il presidente del Consorzio Geom. Gabriele Sperini oltre ai colleghi presenti on line quali dott. Luca Ferrara per la Regione Lazio, avv.to Valeria Tortolani per USR Lazio e istruttrice ing. Claudia Moroni. La seduta è stata presieduta da dott.ssa Carla Franceschini per USR.

Successivamente alle introduttive valutazioni che hanno coinvolto tutti i rappresentanti su scritti, si è proceduto ad una valutazione approfondita dei temi, condotta dai soli presenti sui supporti cartacei, impossibili da condividere on line.

Attraverso le necessarie valutazioni delle differenti UMI che compongono l'aggregato oggetto di analisi, è stato possibile concordare i dettagli compositivi dei prospetti (dimensioni delle aperture, realizzazione delle cornici, materiali di finitura e quant'altro) onde ricondurre il progetto di ricostruzione verso una maggior compatibilità paesaggistica ed adeguata coerenza con il portato testimoniale storico dei manufatti.

Si concorda la stesura di disegni aggiornati in merito a quanto stabilito; essi verranno sottoposti quanto prima ai rappresentanti suddetti. Restano da definire aspetti significativi inerenti alla ricostruzione della torre nonché la possibilità tecnica di ripristinare sezione scarpata del versante verso valle.

Alle ore 16.00 viene chiuso il presente verbale che viene sottoscritto dai presenti





COMUNE DI ACCUMOLI

S.S. n. 4 Via Salaria – km. 141+600 presso C.O.C. Accumoli
02011 ACCUMOLI (RI)

tel. 0746/80429 fax 0746/80411

www.comune.accumoli.ri.it

comune.accumoli@pec.it

Area IV - Edilizia Privata, Ricostruzione, Urbanistica e Protezione Civile

Spett.le Ufficio Speciale
Ricostruzione Lazio
Area Ricostruzione privata e
Controllo Amministrativo-Contabile
Via Flavio Sabino 27
02100 RIETI
privata.ricostruzione@legalmail.it

Spett.le Geom. Stefano Petrucci
stefano.petrucci1@geopec.it

Sig. Gabriele Sperini
Per il tramite del professionista incaricato

OGGETTO: Pratica di Ricostruzione ID 9510- Protocollo U.S.R. Lazio Rif. GEDISI n. 12-057001-0000300328-2023- SISMA 2016- Richiesta di contributo per la riparazione/ricostruzione (Ordinanza n.19 e s.m.i.).

INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE DI UN AGGREGATO EDILIZIO NEL COMUNE DI ACCUMOLI (RI) –

FOGLIO 39 P.LLA 318,319,316,535,315,314,313,312,311,310,309,308,307,304,302,616–
ACCUMOLI CAPOLUOGO.

Richiedente : SPERINI GABRIELE

PARERE

L'ISTRUTTORE DELLA PRATICA

A SEGUITO della domanda avanzata dal Sig. SPERINI GABRIELE, nato a CROGNALETO (TE) il 12.01.1955, residente in CORSO PORTA ROMANA – 64100 TERAMO (TE), codice fiscale SPR GRL 55A12 D179M, assunta al protocollo U.S.R. Lazio n. 12-057001-0000300328-2023, per i lavori di RICOSTRUZIONE DI UN AGGREGATO EDILIZIO, AI SENSI DELL'ORDINANZA N.19 DEL 07/04/2017 e ss. mm. ii., sull'immobile distinto al catasto al foglio n. 39 mappale n. 318,319,316,535,315,314,313,312,311,310,309,308,307,304,302,616 ubicato in ACCUMOLI CAPOLUOGO;

RICHIAMATA l'istanza caricata sul portale Ge.di.si. dal tecnico progettista;

ESAMINATI gli elaborati di progetto presenti nell'archivio comunale;

VISTI gli strumenti urbanistici e le normative vigenti;

VISTI i vincoli cui l'immobile è soggetto;

VISTA l'ordinanza n. 19 e ss. mm. ii. del Commissario Straordinario alla ricostruzione;

VISTO il D. L. 17/10/2016 n°189 art. 3 comma 4.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Foglio n. 39 mappali n.
318,319,316,535,315,314,313,312,311,310,309,308,307,304,302,616 – Zona A/2;

PRESCRIZIONI:

Tali zone si differenziano dalle zone A1 per la diversa provenienza storica e la relativa stratificazione architettonica, maggiormente influenzata, tra l'altro, dai processi di trasformazione spontanea che ne hanno ridotto la qualità architettonica d'insieme pur mantenendone a pieno titolo un'immagine di consolidati nuclei storici.

Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso previsti nella zona A1 con le analoghe prescrizioni relativamente ai materiali e alle rispettive modalità d'uso.

Nella zona A non saranno ammessi incrementi volumetrici a pena di risultare in variante al PRG, ad eccezione di quelli riguardanti interventi di risanamento igienico sanitario che potranno essere proposti soltanto in sede di Piano Particolareggiato di esecuzione esteso all'intera zona A.

Nella zona A in assenza del Piano Particolareggiato gli interventi da effettuarsi con i Piani di Recupero di cui alla L. 457/78 o mediante interventi edilizi diretti, non potranno comportare aumenti volumetrici.

I cambi di destinazione d'uso degli immobili che mutino il peso urbanistico della zona saranno ammessi purché venga dimostrato il reperimento degli standard necessari, o una loro monetizzazione.

VINCOLI SPECIFICI:

- a) l'area è zona sismica di 1° grado e soggetta alle disposizioni di cui alla L. 02/02/1974 n. 64 e s.m.i.;
- b) l'area risulta essere soggetta a Vincolo di cui all'art. 134 co.I lett.c) del d.lgs. 42/2004 (cs_001 Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto, art. 44);
- c) l'area NON risulta essere soggetta a Vincolo Idrogeologico di cui R.D.L. 3267/23 e R.D. 1126/26, D.G.R. 6215/96 e D.G.R. 3888/98;

ADEMPIMENTI ORDINANZA COMMISSARIO STRAORDINARIO RICOSTRUZIONE N°62 DEL 03/08/2018 ART. 3:

1. Conferenza Regionale ai sensi dell'art. 16, comma 4, del Decreto Legge.;

RICHIESTA

2. Eventuale esistenza di abusi totali o parziali.

DA VALUTARE

3. Pendenza di domande di sanatoria ancora da definire.

DEFINIZIONE CONDONO EDILIZIO PROT. 3057/86 DEL 30/09/1986 POS. 112

INTRODUZIONE:

TRATTASI DI INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE DI UN AGGREGATO EDILIZIO, AI SENSI DELL'ORDINANZA N.19 DEL 07/04/2017 e ss. mm. ii., DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI CHE HANNO INTERESSATO LE REGIONI DI ABRUZZO, LAZIO, MARCHE ED UMBRIA A FAR DATA DAL 24/08/2016.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

Il fabbricato a seguito del sisma del 24/08/2016 ha subito danni gravi tali da essere dichiarato inagibile (schede Aedes con esito E-F).

Ordinanza Sindacale n. 73/S-2 del 07/12/2016, riguardante “Ordinanza di inagibilità, sgombero ed esecuzione provvedimenti di pronto intervento”, immobili ubicati in Accumoli, Via Capo la Terra, Foglio 39 Mappali 304, 307, 308 e 309.

Ordinanza Sindacale n. 395 del 01/09/2017, riguardante “Demolizione immobile ubicato in Accumoli e rimozione macerie”, Foglio 39 Mappali 304, 306, 307.

Ordinanza Sindacale n. 2 del 09/01/2018, riguardante “Demolizione immobile ubicato in Accumoli Capoluogo e rimozione macerie”, Foglio 39 Mappali 302 e 616.

Ordinanza Sindacale n. 24 del 19/01/2018, riguardante “Demolizione immobile ubicato in Accumoli Capoluogo e rimozione macerie”, Foglio 39 Mappale 316.

Ordinanza Sindacale n. 65 del 20/02/2018, riguardante “Demolizione controllata immobile ubicato in Accumoli Capoluogo e rimozione macerie”, Foglio 39 Mappale 313.

Ordinanza Sindacale n. 212 del 28/08/2018, “Messa in sicurezza immobile ubicato in Accumoli Capoluogo”, Foglio 39 Mappale 312 (Torrione).

Ordinanza Sindacale n. 68 del 23/05/2019, riguardante “Ordinanza di demolizione totale e rimozione macerie- Accumoli Capoluogo”, Foglio 39 Mappale 318 sub. 1-2.

Ordinanza Sindacale n. 28 del 23/07/2020, riguardante “Demolizione totale e rimozione macerie immobile ubicato in Accumoli Capoluogo”, Foglio 39 Mappale 311.

PRECEDENTI EDILIZI

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per la particella 302 è:

-Licenza Edilizia del 28/02/1976 con Prot. n. 426, Pratica Edilizia n. 24, “Rigenerazione di un fabbricato danneggiato dal terremoto del nov. Dic. 1972”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per la particella 304 è:

-Riparazione fabbricati danneggiati dal terremoto del 19/09/1979 del 18/10/1980 con Prot. n. 2866, “Sistemazione dei danni causati dal terremoto del 19/09/1979 nel fabbricato sito in Accumoli_ via capo le case”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per la particella 307 è:

-Riparazione fabbricati danneggiati dal terremoto del 19/09/1979 del 11/07/1980 con Prot. n. 2032, “Sistemazione dei danni causati dal terremoto del 19/09/1979 nel fabbricato sito in Accumoli capoluogo”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per la particella 310 è:

-Dia del 10/01/2007 con Prot. n. 100, “Manutenzione straordinaria di un fabbricato adibito a magazzino”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per le particelle 312 e 311 è:

-Concessione Edilizia n. 05 del Prot. n. 1236 del 22/02/1997, “Risanamento e trasformazione di un fabbricato”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per le particelle 312, 311 e 310 è:

-Permesso di costruire n. 06/2009 e Pratica Edilizia n. 2746 del 18/05/2009, “Progetto per la ristrutturazione di un fabbricato adibito ad abitazione e cambio di destinazione d'uso del magazzino adiacente”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per le particelle 313 è:

-Licenza Edilizia del 28/02/1976 con Prot. n. 3514, Pratica Edilizia n. 8, “Sistemazione di un fabbricato danneggiato dal terremoto del Nov. Dic. 1972”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per le particelle 314 è:

-Riparazione fabbricati danneggiati dal terremoto del 19/09/1979 con Prot. n. 1900 del 11/07/1980, “Sistemazione dei danni causati dal terremoto del 19/09/1979 nel fabbricato sito in Accumoli”.

L'atto autorizzativo rinvenuto in archivio per le particelle 316 sono:

-Riparazione fabbricati danneggiati dal terremoto del 19/09/1979 con Prot. n. 2033 del 31/07/1980, "Sistemazione dei danni causati dal terremoto del 19/09/1979 nel fabbricato sito in Accumoli capoluogo".

-Cil per interventi di Edilizia Libera del 12/08/2016 con Prot. n. 3696 riguardante "rifacimento di impermeabilizzazione e pavimentazione di due terrazzi esterni scoperti con eventuale risanamento o rinforzo di elementi ammalorati dei solai".

L'atti autorizzativi rinvenuti in archivio per le particelle 318 sono:

- Riparazione fabbricati danneggiati dal terremoto del 19/09/1979 con Prot. n. 2320 del 13/08/1980, "Sistemazione del fabbricato sito in Accumoli in via Capo le Case, danneggiato dal sisma del 19/09/1979 di proprietà della ditta: Sig.ra Classetti Teresa Ved. Romanelli".

- Riparazione fabbricati danneggiati dal terremoto del 19/09/1979 con Prot. n. 1854 del 11/07/1980, "Sistemazione dei danni causati dal terremoto nel fabbricato sito in Accumoli_ Via Piave_ di proprietà della ditta: Signora Micarelli Maria."

-Concessione Edilizia con Prot. n. 2504/87 del 23/11/1987, Pratica Edilizia n. 52, "Adattamento di fabbricato rurale ad abitazione".

-Richiesta di concessione edilizia del 11/09/1992, "Lavori inerenti l'ampliamento di porta al piano terra ed apertura di porta al primo piano da farsi nel fabbricato sito in Accumoli in Via Piave di proprietà del Signor Paluzzi Giovanni".

-Condono Edilizio con Prot. n. 3057/86 del 30/09/1986.

-Dia del 08/02/2006 con Prot. n. 524, "Progetto per la ristrutturazione di una porzione di fabbricato e il cambio di destinazione d'uso da garage a civile abitazione".

-Dia del 11/06/2008 con Prot. n. 2477, "Lavori inerenti la sistemazione della parete del fabbricato di proprietà del Signor Paluzzi Giovanni prospiciente via Piave nell'abitato di Accumoli.

DESCRIZIONE DELLO STATO DI PROGETTO DI RICOSTRUZIONE:

Il progetto di Ricostruzione prevede la fedele ricostruzione di tutti i fabbricati, posizionando il ricostruito sugli spiccati dei fabbricati crollati senza alcuna modifica e/o spostamento dell'area di sedime mantenendo l'impaginazione dei fronti e le altezze in gronda, non vengono apportate particolari modifiche nei prospetti mantenendo gli allineamenti esistenti e sostanzialmente le bucatore.

VISTI gli atti autorizzativi rinvenuti nell'archivio Comunale;

VISTO il raffronto tra il progetto presentato per i lavori di ricostruzione adeguamento sismico, ai sensi dell'ordinanza n.19 del 07/04/2017 e ss. mm. ii. e gli elaborati rinvenuti;

RICHIAMATA la nota prot. n. 1674 del 22.02.2024 con la quale questo Ente ha richiesto integrazioni;

RICHIAMATO il Verbale redatto in data 28.02.2024 ed assunto al prot. n. 1865 con il quale questo Ente, insieme ai tecnici progettisti, ha formalizzato e preso atto dei chiarimenti e della relativa documentazione, in merito alle integrazioni di cui alla nota Prot. n. 1674 del 22.02.2024.

RICHIAMATA la integrazione ricaricata in box in data 01.03.2024.

CONSIDERATO che la documentazione tecnica reperita e tutte le integrazioni esaminate, pervenute nella piattaforma sono sufficienti per esprimere il parere per la **pratica di Ricostruzione** - Prot. n. 12-057001-0000300328-2023.

CON RIFERIMENTO A QUANTO SOPRA MENZIONATO:**SI ESPRIME PARERE FAVOREVOLE IN MERITO A:
STATO ANTE SISMA**

-Per le UMI2 e UMI3 sono stati forniti chiarimenti circa le difformità delle altezze mediante chiarimenti circa l'inesatto posizionamento dell'altezza e precedente edilizio (concessione edilizia numero 8 del 2013).

-Riguardo la UMI4B per la diversa altezza del piano primo si chiede accertamento di conformità ai sensi dell'art.1 sexies del decreto legislativo 55 del 2018 (si chiederà pagamento della sanzione).

-Relativamente ai balconi dell'UMI4A:

a)Per la particella 314 si chiede accertamento di conformità ai sensi dell'art. 1 sexies decreto legislativo 55 del 2018;

b)Per la particella 313 si chiede accertamento di conformità ai sensi dell'art. 1 sexies decreto legislativo 55 del 2018;

c)Ai fini dell'accertamento di conformità dei balconi in sede di conferenza regionale si chiede parere di compatibilità paesaggistica agli Enti interessati.

DEFINIZIONE CONDONO EDILIZIO

Relativamente all'UMI1 questo Ente esprime **Parere Favorevole** all'istanza di Condono Edilizio PROT. 3057/86 del 30/09/1986 POS. 112, consistente nella sopraelevazione di un sottotetto, salvo l'ottenimento favorevole dell'autorizzazione paesaggistica.

STATO POST SISMA

-Relativamente alla UMI1 si riscontra un aumento dell'altezza complessiva dell'edificio di 30 cm, non compatibile, in quanto l'ultimo livello è oggetto di condono edilizio e pertanto le altezze interne devono restare quelle assentite con il titolo in sanatoria, non è previsto per tali locali l'adeguamento alle norme igienico sanitarie, salvo aumenti per adeguamenti strutturali e/o regolarizzazione delle pendenze.

-Riguardo la UMI2, la ricostruzione avviene mantenendo collocazione e sagoma planovolumetrica conforme all'originale, seppure l'edificio ricostruito presenti una altezza maggiore sul fronte della via pubblica in quanto previsto con accesso più basso rispetto all'esistente. Il progetto riformato prevede la fusione di tre unità immobiliari con cambio destinazione d'uso da cantine-magazzini a locali residenziali, intervento assentibile e a titolo oneroso.

-Per la UMI3 la ricostruzione è conforme a quella preesistente quanto a collocazione ed ingombro planovolumetrico all'originale, è prevista una redistribuzione delle quote e delle altezze dei solai interni, dovuto all'adeguamento statico. Il progetto riformato prevede il frazionamento di unità immobiliari; intervento assentibile ed a titolo oneroso.

-Relativamente alla UMI4A la ricostruzione è conforme per sagoma ed ingombro planovolumetrico. Si evidenzia inoltre una redistribuzione dei vani portafinestra ed un mutamento della rampa e ballatoio di accesso con alterazione del fronte prospiciente via Duca degli Abruzzi. L'intervento di modifica avviene all'interno della proprietà privata ed è finalizzato a migliorare le condizioni di accessibilità all'immobile. Si dispone che lo spostamento del balcone dal piano primo al sottostante livello, risulta assentibile in deroga alle NTA del PRG, a condizione che lo stesso mantenga forma e dimensioni pari all'ante sisma.

-Riguardo la UMI4B la ricostruzione avviene mantenendo sagoma ed ingombro planovolumetrico conforme allo stato assentito, in quanto nella riproposizione del “nuovo” vengono eliminati elementi e superfetazioni estranee al contesto originario e prive di titolo edilizio.

Si riscontra una variazione dell’accessibilità dalla corte privata, assentibile in quanto trattasi di intervento necessario al miglioramento delle condizioni di accessibilità.

-Per la UMI5 la ricostruzione avviene mantenendo sagoma ed ingombro planovolumetrico conforme allo stato assentito, in quanto nella riproposizione del “nuovo” vengono eliminati elementi e superfetazioni estranee al contesto originario e prive di titolo edilizio.

-Relativamente alla UMI6 la ricostruzione avviene mantenendo sagoma ed ingombro piano volumetrico conforme allo stato assentito.

PARERE STATO DI RICOSTRUZIONE AGGREGATO

Il progetto dell’intero aggregato edilizio “Capolecase” viene eseguito nel rispetto dell’ingombro planovolumetrico assentito, salvo la realizzazione di volumi interrati necessari per l’adeguamento strutturale, non computabili ai fini volumetrici in quanto locali tombati con altezze inferiori a m 2.20.

Si esprime **PARERE FAVOREVOLE** a condizione che non venga alterato in alcuna maniera il profilo plano-altimetrico delle vie pubbliche, a quanto prescritto in precedenza sulle singole UMI ed al rispetto delle norme di carattere generale sotto elencate:

- i prospetti siano intonacati “a mano libera” (secondo la tradizione, cioè senza l’ausilio di sestì);
- si utilizzino, preferibilmente, intonaci privi di frazioni cementizie, e realizzati secondo la tradizione;
- la tinteggiatura dell’intonaco sia realizzata “in pasta” oppure mediante stesura di due mani di colore, la seconda sia diversamente diluita rispetto alla prima in modo da ottenere un effetto vibrante e non piatto;
- i colori siano ad acqua o a calce e NON a silossani o silicati; il RAL, da definire, orientativamente, nelle cromie delle terre che saranno, di volta in volta, concordate con questa Soprintendenza;
- siano replicate e/o realizzate ex novo le “cornici”, in intonaco oppure in arenaria o altra pietra locale, lungo le aperture esterne (porte e finestre);
- non si faccia minime uso della finitura in scorza di pietra né di rivestimenti materiali artificiali che simulano la pietra, né a terra, né sui muri, né sui parapetti, né altrove;
- gli infissi esterni siano in legno completi da eventuali persiane, anch’esse in legno. Il legno delle persiane sia, preferibilmente, a faccia vista; se verniciato, sia con vernici tradizionali e non “plastiche”;
- siano mantenuti gli impaginati storici di finestre e porte finestre;
- la soletta dei balconi non siano realizzate con l’effetto scatolare tipo mensola in cemento armato, ma sia realizzata secondo metodi tradizionali locali: p.e., mediante voltine in cotto a vista intervallate a travetti “a doppio t”, o secondo altre modalità della tradizione storica;
- i parapetti in ferro siano realizzati in ferro martellato, secondo la tradizione; non siano in alluminio;
- il portone d’ingresso sia in legno a doghe, o con eventuali specchiature, a seconda della rappresentatività dei luoghi, secondo la tradizione, oppure completato da un contro-sportello esterno a doghe verticali od orizzontali/specchiature; allo stesso modo si operi in merito sia ad eventuali altre aperture tipo saracinesca da garage;
- le pavimentazioni esterne e i percorsi carrabili siano realizzati esclusivamente con moduli in pietra naturale (no a scorza di pietra, betonelle o altri materiali artificiali) allettata a secco o con materiali tradizionali biologici (no malte cementizie o cemento industriale o simili) ai fini di una maggiore compatibilità paesaggistica ed anche per ragioni di permeabilità dei suoli;
- il tetto sia realizzato in legno e sia rivestito da coppi analoghi a quelli storici; eventuale/i futuro/i camino/i esterno/i non siano prefabbricati ma realizzati in opera secondo la tradizione;

- i moduli fotovoltaici siano integrati (non appoggiati) nelle falde in appositi alloggi; detti moduli siano dello stesso colore delle tegole e abbiano superficie scabra onde evitare riflessi incompatibili al contesto rurale;
- siano messi sottotraccia i cavi degli impianti;
- siano opportunamente occultate opere impiantistiche incompatibili con il volto storico dei luoghi, oppure siano realizzate all'insegna del più avanzato ed elegante design tecnologico;
- si faccia uso di pluviali in rame o alluminio color rame o elementi fittili;
- eventuali riproposizioni di passaggi archi voltati non siano mai in struttura intelaiata, ma corpo dell'arco (piedritti e conci) sia realizzato in conci di pietra locale ed innestato nella struttura;
- in caso di rinvenimenti, anche dubitativamente, di natura archeologica, si prega di avvisare con ogni sollecitudine questo Ufficio ovvero la locale stazione dei Carabinieri;
- In fase di rivestimento esterno (intonaco) predisporre nelle facciate prospettanti sulla pubblica via, in corrispondenza degli spigoli per tutta l'altezza (fino allo sporto di gronda) canaletta sottotraccia in materiale plastico autoestingente per il passaggio della p.i.;
- **Si dispone altresì obbligatoriamente, essendo l'immobile di cui trattasi in zona rossa (ordinanza n. 21 del 11.06.2020) che prima dell'inizio di lavori sarà necessario ottenere la prescritta autorizzazione di accesso per tutti gli operatori (progettisti compresi) nel processo di ricostruzione.**

SI RAPPRESENTA CHE PER LA CANTIERIZZAZIONE DELL'INTERVENTO SARA' OPPORTUNO CONTATTARE PREVENTIVAMENTE L'UFFICIO TECNICO COMUNALE AL FINE DI ACCERTARE :

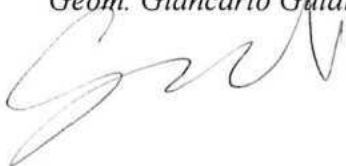
- la completa accessibilità dell'area di lavoro e l'assenza di impedimenti che possano, per qualsiasi motivo, impedire o ritardare il montaggio del cantiere e l'avvio dei lavori;
- la correttezza dei rilievi topografici di progetto e dei conseguenti fili fissi individuati ;
- il posizionamento degli spiccati e l'eventuale area di lavoro , corrispondenti con quanto indicato nel rilievo di progetto e l'eventuali esigenze dell'Amministrazione Pubblica;
- l'assenza di persone, cose o altri elementi di impedimento, in coerenza con quanto rappresentato nel rilievo di progetto.

Per qualsiasi informazioni e/o chiarimento: Geom. Giancarlo Guidi Tel.0746/80435, giancarlo.guidi@comune.accumoli.ri.it

Cordiali saluti

L'ISTRUTTORE DELLA PRATICA

Geom. Giancarlo Guidi



IL RESPONSABILE DELL'AREA IV

Arch. Dario Secondino





Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E LA PROVINCIA DI RIETI

Roma.

All'Ufficio Ricostruzione Lazio
conferenzeusr@regione.lazio.legalmail.it

e. p.c.

Al Comune di Accumoli
comune.accumoli@pec.it

risposta al foglio 194227 del 12/02/2024
(ns. prot. SABAP-MET-RM|12/02/2024|0003375-A)

Oggetto:

Comune di Accumoli (RI), centro storico

area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del combinato di art. 134 c.1 lett. c), art. 143, art.156 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

Dati catastali: Fg. 39 Part. n. 302-304-306-307-308-309-310-311-312-313-314-315-316-318-319-535-616

Richiedente: Gabriele Sperini

Intervento di ricostruzione dell'aggregato "Capolecase", ID 9510

Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i.

Procedimento di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.

Parere vincolante

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto pervenuta con la nota indicata a margine:

- *considerato* che, successivamente alla riunione della Conferenza Regionale, tenutasi in data 07/03/2024, con foglio n. 347905 del 12/03/2024 (Ns. Prot. 5952 del 13.03.2024) l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha richiesto espressione di parere di competenza in ordine alla compatibilità paesaggistica, ai fini dell'accertamento di conformità dei balconi della UMI 4A, e all'autorizzazione paesaggistica in sanatoria ai fini della definizione dell'istanza di condono edilizio per sopraelevazione della UMI 1;
- *vista* la nota prot. n. 482251 del 09/04/2024 (Ns. Prot. 8314 del 10.04.2024) con la quale sono stati prorogati i termini della Conferenza Regionale;
- *esaminata* la documentazione integrativa che codesta Amministrazione ha inoltrato alla Scrivente (Ns. Prot. 8515 del 12.04.2024);
- *considerate* le valutazioni emerse a seguito dei colloqui con i progettisti in sede di Conferenza di Servizi e successivamente per le vie brevi;
- *valutato* che il progetto ricade in PTPR/TAV A/Paesaggio dei Centri Storici e fascia di rispetto;
- *richiamate* le indicazioni e i contenuti del "Programma Straordinario per la Ricostruzione (P.S.R.) – Primo Stralcio del Comune di Accumoli", redatto sulla base dell'Ordinanza Commissariale n. 107/2020 e consultabile nel sito telematico del Comune di Accumoli (con ultimo aggiornamento in data 03 Agosto 2021) al link <https://www.comune.accumoli.ri.it/programma-straordinario-per-la-ricostruzione-p-s-r-primo-stralcio/>;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, **esprime parere favorevole** ai sensi



dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. in quanto il progetto, conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio, risulta compatibile con i valori paesaggistici del sito, **nel rispetto delle condizioni di seguito elencate:**

- a) in merito alla variazione delle quote altimetriche della viabilità esterna all'aggregato, in particolare nel tratto di via Adua, si ritiene non ammissibile la soluzione proposta che prevede la riconfigurazione degli spazi aperti urbani, sia in quanto tutelati ai sensi dell'art.10 c.4 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 e pertanto soggetti a specifico procedimento autorizzativo, sia in quanto non di proprietà del richiedente. Sia quindi riproposto lo stato ante-sisma e riordinati i prospetti laddove necessario, in particolare della particella 318 e delle adiacenti 319, 535, in modo da evitare l'allineamento orizzontale delle bucatore tra unità edilizie diverse, nel rispetto dei caratteri identitari dell'edificato storico;
- b) in merito all'intervento di demolizione e ricostruzione del torrione (part. 312), afferente al tracciato delle mura urbiche, si ritiene non congrua la soluzione di demolire il tratto in scarpata esistente ai fini della realizzazione di locale seminterrato privo di destinazione d'uso e non presente nello stato ante-sisma. Siano mantenute le quote dello stato ante-sisma e realizzata platea di fondazione, eventualmente su micropali, in corrispondenza della originaria quota di imposta per la particella 312 e le adiacenti 311 e 313, salvaguardando quanto ancora in essere dell'apparecchiatura muraria originaria del torrione al di sotto della detta quota di imposta. L'integrazione del paramento esterno della torre sia realizzata con muratura in pietra a faccia-vista, recuperando - per quanto possibile - macerie risultanti da crolli e demolizioni, escludendo pietre ricostruite o materiali artificiali; nella posa in opera dovranno essere utilizzati elementi lapidei preferibilmente interi, o tagliati con idoneo spessore per essere applicati non come mero rivestimento. Sarà sottoposta a quest'Ufficio una relazione storico-artistica, completa di rilievo dello stato di fatto e dossier fotografico dello stato ante-sisma, per consentire una migliore valutazione degli impaginati della torre rispetto a quanto proposto;
- c) nel caso della particella 312, così come per la ricostruzione dell'angolo stondato del sub 31, particella 316, connotato dalla tessitura di muro in pietrame, si specifica che i provini di rivestimento dovranno essere sottoposti in fase esecutiva a preventiva valutazione di questo Ufficio;
- d) nell'intervento di ricostruzione del fronte prospiciente via Duca d'Aosta (part. 311, 313, 314, 315, 316, 302) ricalcante il tracciato delle mura urbiche, si chiede si chiede di non alterare eccessivamente il prospetto originario e di ricostituire per quanto possibile il profilo a scarpa originario;
- e) per le particelle 312 e 316 siano reimpiegati i materiali di recupero presenti nel deposito di Borgorose, di cui dovrà essere preventivamente eseguito specifico vaglio e riconoscimento della esatta collocazione nello stato ante sisma ai fini della riproposizione e ricomposizione, in particolare, del portale datato 1923, afferente alla particella 316;
- f) per la particella 316, fronte su piazza Capo la Terra, si valuti la riproposizione dello schema compositivo originario con attenzione alla gerarchia delle bucatore data dal disegno delle cornici;
- g) in merito al condono relativo all' UMI1, particella 318, questo Ente esprime parere favorevole all'istanza di condono edilizio n.p.3057/86 del 30.09.1986 pos.112, relativamente alla sopra-elevazione di un sottotetto, così come rappresentato nello stato ante-sisma, ovvero in arretramento rispetto al filo stradale. Ai fini della leggibilità del volume originario, poi sopraelevato, si valuti un arretramento dell'ultimo piano, riproponendo lo stato ante-sisma anche con l'inserimento di uno sporto di gronda;
- h) in ordine all'UMI4A in merito ai balconi per i quali si chiede l'accertamento di compatibilità paesaggistica questo Ufficio esprime parere favorevole, fermo restando l'accertamento della conformità urbanistica che dovrà essere rilasciata dal Comune di Accumoli;
- i) in riferimento ai balconi, siano diversificati gli aggetti dell'aggregato in coerenza con l'edilizia tradizionale scegliendo, a seconda dei casi, solette realizzate, p.e., mediante voltine in cotto a vista intervallate a travetti "a doppio t", oppure, più semplicemente, mediante sbalzi sostenuti da elementi metallici e/o litici e/o lignei, oppure secondo altre modalità attestata della tradizione storica. Per quanto riguarda i fronti prospicienti piazza Capo la Terra, particella 304 e 307, si valuti la riproposizione della tipologia di balcone 'appeso' con tiranti alla falda di copertura e solaio in travi lignee sporgenti;
- j) nella realizzazione di nuove aperture o nel caso di non riproposizione di bucatore preesistenti, mantenere una coerenza con le logiche geometrico-proporzionali dell'impaginato originario rispettandone allineamenti, simmetrie e caratteri tipologici; in particolare siano evitate proporzioni in cui la dimensione orizzontale prevale sulla verticale o tendenti al quadrato;



- k) per ciò che concerne gli spazi aperti privati, tutti i muri esterni di perimetro dell'aggregato e interni per salti di quota e di suddivisione tra le proprietà siano rivestiti in pietra; si valuti il mantenimento di scale e/o gradonate originarie ancora in essere (part.300);

Di seguito ulteriori indicazioni di ordine generale:

- sia evitata la standardizzazione delle aperture per dimensioni e forme delle cornici per unità edilizie differenti (anche se contrassegnate da un'unica particella catastale); siano mantenute, anche all'interno dello stesso edificio, le differenze dimensionali e formali delle aperture appartenenti a fasi diverse;
- siano evitate coloriture uniformi per più edifici contigui, prevedere un piano del colore coerente con la lettura delle unità edilizie presenti nell'aggregato, scegliendo tonalità nella gamma cromatica delle terre naturali;
- sia prevista, in tutti i casi in cui possibile, la valorizzazione della pluralità degli originari sporti di gronda, mantenendo le differenze tra edifici con sporti in piastrelle e palombelli (con piastrelle talvolta decorate) e quelli in tavolato e palombelli, evitando in generale di omogenizzare la struttura con elementi prefabbricati uguali per edifici adiacenti; sia escluso l'aggetto laterale delle travi di copertura e limitato lo sporto laterale delle falde;
- siano correttamente dimensionati gli elementi lapidei da riproporre (cornici, portali, marcadavanzali, etc.), evitando l'utilizzo di lastre in pietra di spessori non coerenti con l'edilizia storica;
- finiture e materiali siano desunti dall'edilizia storica, anche per i telai delle finestre, i portoni di accesso e le serrande dei garage, (per quest'ultimi si prediliga il legno in sostituzione del metallo);
- non si ricorra a finiture in pietra a simulazione di cantonali, cornici e basamenti, preferendo la finitura ad intonaco;
- i prospetti siano intonacati "a mano libera" (secondo la tradizione, cioè realizzando una superficie irregolare senza l'ausilio di guide), anche in caso di messa in opera di "intonaco-cappotto" (stendendo l'intonaco sul "cappotto" con opportuna spatolatura irregolare, in ordine alle possibilità operative dei materiali in commercio e/o artigianali). In generale, si preferisca l'inserimento di cappotto interno alla muratura;
- si utilizzino intonaci privi di frazioni cementizie, e realizzati, preferibilmente, secondo gli impasti tradizionali, a base di calce e pozzolana (come sopra); la tinteggiatura dell'intonaco sia realizzata "in pasta" oppure mediante stesura di due mani di colore. La seconda sia diversamente diluita rispetto alla prima in modo da ottenere un effetto opportunamente scialbato e non piatto;
- in merito a componenti impiantistiche si aggiunge che:
 - i moduli fotovoltaici saranno integrati (non appoggiati) nelle falde, in appositi alloggi; detti moduli saranno dello stesso colore delle tegole e avranno superficie non riflettente; eventuali accumulatori e/o elementi connessi all'impianto saranno totalmente occultati;
 - siano messi sottotraccia i cavi degli impianti;
 - si faccia uso di pluviali in rame con finitura grezza (no lucido, no satin) o alluminio color rame (con finitura grezza) o elementi fittili (in terracotta); l'elemento finale sia in piombo/ghisa secondo la tradizione;

Per ulteriori indicazioni progettuali si faccia riferimento alle Disposizioni Regolamentari contenute all'interno del richiamato Programma Straordinario di Ricostruzione del Comune di Accumoli, in particolare in merito alle voci "rivestimenti", "Cornici e stipiti in pietra"; "Finestre"; "Portoni"; "Coperture", "Comignoli o abbaini".

Si ricorda, per le sole opere pubbliche, nel caso in cui sussistano le condizioni, la necessità del rispetto di quanto previsto dall'art. 25 del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. (Codice dei contratti pubblici - Verifica preventiva dell'interesse archeologico), e delle normative di pianificazione urbanistica (PSC, RUE) inerenti la tutela del patrimonio archeologico e le potenzialità archeologiche del territorio. Si ritiene, inoltre opportuno, ricordare il disposto dell'art. 90 D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, che impone a chiunque scopra fortuitamente cose aventi interesse artistico, storico, archeologico, di farne immediata denuncia all'autorità competente e di lasciarle nelle condizioni e nel luogo in cui sono state ritrovate.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

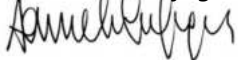
Si resta in attesa di copia dell'autorizzazione paesaggistica, come previsto dall'art. 146, c. 11 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., che vorrà recepire le condizioni sopra indicate.



Si rende noto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al T.A.R. del Lazio secondo le modalità di cui alla Legge n. 1034 del 06/12/1971 e Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104 (Codice del processo amministrativo), ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. n. 1199 del 21/11/1971, rispettivamente entro 60 giorni (art. 29 Decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104) e 120 giorni (art. 9 D.P.R. n. 1199 del 21/11/1971) dalla data dell'avvenuta notifica del presente atto.

Responsabile del Procedimento:

Arch. Daniele Carfagna



Per IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier
Il Funzionario delegato
Arch. Raffaella Strati

Firmato digitalmente da
RAFFAELLA STRATI
O=MIC
C=IT



DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005

Copia





Area Pianificazione e Ricostruzione Pubblica

All' USR Area AAGG – Gare e Contratti
SEDE

Al Comune di Accumoli
Pec: comune.accumoli@pec.it

e p.c. Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per
l'area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti
Pec: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

OGGETTO: Comune di Accumoli (RI) – Conferenza Regionale ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del Testo Unico della Ricostruzione Privata (TUR) relativamente all'intervento di ricostruzione di un aggregato edilizio ad uso abitativo (Consorzio Capolecase) situato in Accumoli capoluogo (ID 9510). Richiedente: sig. Gabriele Sperini in qualità di rappresentante del Consorzio "Capolecase". Identificazione catastale Fog. 39 partt. 318-319-317-316-315-314-313-412-300-312-311-310-309-308-307-306-302-301-616-614 e 617.

Rif. conferenza di servizi interna CSR 18/2024.

Parere paesaggistico art. 146 comma 7 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004

Con nota 197688 del 12-02-2024, la Direzione Generale – Area Coordinamento delle Autorizzazioni, PNRR Progetti Speciali – Ufficio Rappresentante Unico e Ricostruzione, Conferenze di Servizi ha indetto la Conferenza di Servizi interna al fine di recepire le determinazioni da assumere nell'ambito del procedimento di cui all'art. 14 ter della Legge 241/1990, ha comunicato l'inserimento nel box informatico regionale degli elaborati progettuali e ha fissato al **22-02-2024** la scadenza per l'eventuale richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti ed al **06-03-2024** la scadenza per la restituzione di tutti i pareri di competenza degli Enti invitati;

Con nota prot. n. 194227 del 12-02-2024, l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha convocato per il giorno **07-03-2024** ore 10:30 la Conferenza Reg.le Decisoria in forma simultanea e in modalità asincrona ai sensi dell'O.C.S.R. n. 16 del 03-03-2017;

Con nota prot. n. 1674 del 22-02-2024 il Comune di Accumoli (RI) ha chiesto un supplemento istruttorio;

Con nota prot. n. 253694 del 23-02-2024 la *Regione Lazio – Direzione Reg.le per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica – Area supporto all'Ufficio Ricostruzione, linee di indirizzo e programmazione urbanistica e paesaggistica dei centri abitati colpiti dal sisma 2016-2017*, ha richiesto un supplemento istruttorio;

Visti gli esiti della CdS svoltasi in presenza presso la sede dell'USR in data 07-03-2024;

Con nota prot. n. 482251 del 09-04-2024 l'USR Area AA.GG gare e contratti, ha sospeso mi termini della Cds;

Con nota prot. n. 491604 del 11-04-2024 l'USR Area AA.GG gare e contratti, ha comunicato l'avvenuto deposito delle integrazioni;

Visti gli esiti dell'incontro avvenuto in videoconferenza in data 26-04-2024 con la partecipazione del Funzionario preposto del MIC, del Funzionario preposto dello scrivente Ufficio e del Progettista;

VISTO:

La L.R. 06 Luglio 1998, n. 24 avente ad oggetto *“Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico”*;

Il Piano Territoriale Paesistico – ambito territoriale n. 5 Rieti, approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.07.98;

Il D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 avente ad oggetto *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*;

Il Piano Territoriale Paesistico Regionale redatto ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24;

La Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 con la quale è stato approvato il PTPR e successivamente pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 suppl. 2 del 10-06-2021.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E FOTOGRAFICO

Foto aerea



Estratto catastale Fog. 39 partt. 318-319-317-316-315-314-313-412-300-312-311-310-309-308-307-306-302-301-616-614 e 617



Foto ante sisma

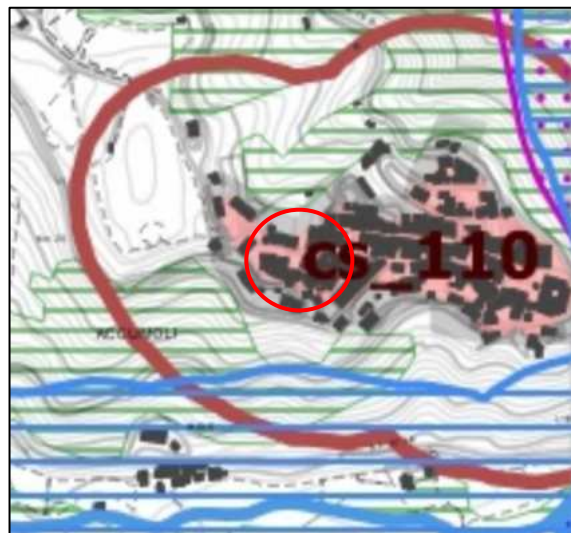
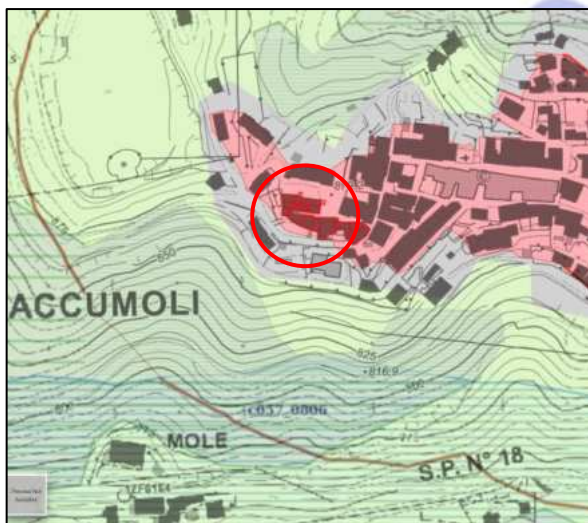


foto post sisma

**VINCOLISTICA D.LGS 42/2004**

Il suddetto intervento ricade all'interno delle aree vincolate ai sensi dell'art.134 comma 1 lettera a) e art. 136 comma 1 lettera c) in particolare:

- ✓ **art. 136, comma 1, lettera c):** i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;

INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO - AMBITO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR**TAVOLA A 5 - 337: Sistemi ed ambiti di paesaggio.**

Sistema del paesaggio insediativo: **“Paesaggio dei centri e nuclei storici”**, i cui interventi sono regolati dall'art. 30 delle NTA del PTPR il quale alla **Tab. B “Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela” punto 3 “Uso residenziale” punto 3.1 “Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%”** cita **“Consentito il recupero dei manufatti esistenti con adeguamento alle prescrizioni dei materiali, coloriture e finiture. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 la relazione paesaggistica deve fornire elementi sulle modificazioni del rapporto funzionale e spaziale con il tessuto edilizio storico, e dettagliare interventi di recupero dei beni presenti e di miglioramento della qualità del contesto paesaggistico da prevedere nel progetto e realizzare contestualmente all'intervento. All'interno del tessuto storico non sono consentiti ampliamenti di volume salvo che per adeguamenti ai fini igienico-sanitari fino al 5% e comunque non superiori a 50 mq”**

Via Flavio Sabino n. 27 - 02100 RIETI

TEL +39. 0746.264117

Codice Fiscale 90076740571

www.ricostruzionelazio.it

info@ricostruzionelazio.it

pubblica.ricostruzionelazio@legalmail.it

TAVOLA B 5 - 337: Beni paesaggistici.

Vincoli ricognitivi di legge: l'intervento ricade all'interno delle aree classificate **"Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"** i cui interventi sono regolati dall'art. 44 delle NTA del PTPR, il quale cita:

Comma 1: Sono sottoposti a vincolo paesistico gli Insediamenti urbani storici che includono gli organismi urbani di antica formazione e i centri che hanno dato origine alle città contemporanee nonché le città di fondazione e i centri realizzati nel XX secolo.

Comma 2: I beni di cui al comma primo sono gli organismi urbani che hanno mantenuto la riconoscibilità delle tradizioni, dei processi e delle regole che hanno presieduto alla loro formazione; essi comprendono oltre ai tessuti storici costituiti dal patrimonio edilizio, dalla rete viaria e dagli spazi inedificati, le ville, i parchi e i giardini storici periurbani e le relative fasce di rispetto anche elementi storici isolati pertinenti alle più antiche fasi di frequentazione. Essi sono individuati sulle Tavole B e descritti nel repertorio F1B dei beni del patrimonio identitario regionale.

Comma 6: Con riferimento alle previsioni degli strumenti urbanistici generali all'interno della perimetrazione dell'insediamento urbano storico sono sottoposte all'autorizzazione paesaggistica, nel rispetto delle prescrizioni che seguono, i seguenti interventi, di cui al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001, lettere:

d) interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi di totale demolizione e ricostruzione;

e.1) nuove costruzioni e ampliamenti al di fuori della sagoma esistente compresi interventi pertinenziali inferiori al 20%;

e.4) installazioni di torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazione con l'esclusione delle antenne televisive e paraboliche per le singole utenze;

e.6) interventi pertinenziali superiori al 20%;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica.

Comma 7: I rimanenti interventi elencati al comma 1 dell'articolo 3 del DPR 380/2001 avvengono, sempre con riferimento alle previsioni dello strumento urbanistico generale, previo accertamento nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio e nel rispetto delle prescrizioni che seguono.

Comma 8. Le previsioni dei commi 6 e 7 non si applicano alle porzioni comprese nell'insediamento urbano storico e individuate nella Tavola A come paesaggi dei parchi, ville e giardini storici, o come paesaggi dell'insediamento

storico diffuso, per le quali, fermo restando l'obbligo di acquisire l'autorizzazione paesaggistica, si applica la disciplina dei relativi paesaggi.

Comma 9: Le finiture esterne con i loro materiali sono elementi che contribuiscono alla definizione estetica dei manufatti, che costituisce uno dei fattori determinanti nell'integrazione fra territorio e insediamento urbano. L'insieme delle finiture che caratterizzano l'aspetto esteriore degli edifici è specificato, nel rispetto di quanto previsto dai commi successivi, dal "Regolamento paesaggistico delle Unità geografiche" con particolare riferimento a tipi, forme, e materiali da usarsi nelle coperture, nei prospetti, nonché tutti quegli elementi secondari o accessori che contribuiscono alla definizione dell'immagine complessiva delle facciate, quali porte, finestre, imposte, ringhiere, pluviali, ecc.

Comma 10: La coloritura assume, tra le varie finiture che caratterizzano l'esterno degli edifici, un particolare valore, sia

per la capacità di sottolineare l'architettura innestandosi come interprete dei materiali usati, sia come elemento figurativo del paesaggio sensibile di cui è parte integrante. Pertanto, il PTPR prescrive per la coloritura degli edifici quanto segue:

a) i progetti di nuovi edifici e di recupero di quelli esistenti debbono contenere precise indicazioni sulle tinteggiature con specificazione sia dei materiali sia dei colori che si intende usare;

b) la coloritura dei manufatti edilizi deve sempre sottolineare l'architettura della facciata, evidenziando quando presenti i piani di profondità e l'articolazione tra superfici di fondo ed elementi aggettanti e/o decorativi, tenendo

conto del valore cromatico di tutti gli elementi costituenti al fine di ottenere un armonico rapporto tra di essi;

deve essere altresì valutata la coloritura nel caso di presenza nell'intorno edilizio e paesaggistico di edifici monumentali e storici o comunque gerarchicamente prevalenti, in modo da non alterare l'equilibrio dei valori architettonici presenti;

c) ove edifici, manufatti, o complessi rispondenti ad una precisa unità di disegno architettonico siano in proprietà, la coloritura delle facciate, dei rilievi, degli accessori e altri manufatti visibili, deve obbligatoriamente seguire i limiti del disegno architettonico e non quelli di proprietà;

d) è fatto divieto di utilizzare rivestimenti quarzo plastici in qualunque tipo di edificio; è fatto obbligo di utilizzare

colori a base di latte di calce per tutti i manufatti di interesse storico monumentale ed estetico tradizionale. Per gli altri tipi di manufatti va privilegiato l'uso di quest'ultimo materiale;

e) le superfici di fondo realizzate ad intonaco liscio, devono, in assenza di più specifiche indicazioni, essere colorate con i tradizionali colori che imitano i materiali tradizionali, sia litoidi, sia laterizi, pertanto con toni che

vanno dal beige travertino, al giallo ed ai rossi delle tonalità delle terre. Per le superfici di fondo lavorate con intonaco ad imitazione di materiali litoidi o laterizi la coloritura deve essere effettuata con colori che imitino il materiale rappresentato. Le superfici di fondo composte in materiali litoidi o laterizi in vista devono essere ripulite

e protette. I rilievi devono in genere differenziarsi cromaticamente dalla superficie di fondo mediante colori che interpretino i materiali naturali. Ove gli stessi siano realizzati in intonaco, devono distinguersi cromaticamente dalle superfici di fondo, quando questa non sia a sua volta lavorata, imitando in generale il colore del travertino.

Qualora una parte di detti rilievi sia eseguita con specifici materiali lapidei o in laterizio, la restante parte di essi

deve essere tinteggiata con i colori di detti materiali. I rilievi realizzati in "trompe l'oeil" devono essere conservati

e ripristinati;

f) gli infissi esterni, le ringhiere, i pluviali, ecc., devono essere realizzati con materiali e colori armonizzati al prospetto dell'edificio;

g) per la determinazione dei colori originali va effettuata l'analisi stratigrafica sull'intonaco e se possibile un'indagine iconografico-storica.

Comma 11: *Con riferimento ai manufatti di interesse storico-monumentale di età medioevale, moderna e contemporanea, di cui alla Parte II del Codice, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui all'articolo 3,*

comma 1, lettere a), b) e c), del DPR 380/2001, che devono avvenire nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

a) debbono essere rispettati i caratteri di ogni singolo edificio, così come si è costituito nel tempo acquisendo la

sua unità formale e costruttiva, con riferimento sia all'aspetto esterno, sia all'impianto strutturale e tipologico, sia agli elementi decorativi. Gli interventi consentiti debbono tendere alla conservazione di ogni parte dell'edificio

che costituisca testimonianza storica, alla conservazione della inscindibile unità formale e strutturale dell'edificio, alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici, al ripristino di parti alterate ed all'eliminazione delle superfetazioni;

b) in generale sono superfetazioni, indipendentemente dalla data in cui furono costruiti: i gabinetti pensili, le verande ed i ballatoi, gli elementi realizzati in tutto o in parte con strutture precarie o con materiali diversi dalla muratura;

c) il criterio per la scelta dei colori deve essere quello desunto da apposite analisi stratigrafiche e iconografiche,

effettuate per i fondi di prospetto e per i rilievi. La coloritura degli esterni deve essere effettuata in conformità a

quanto disposto al comma 10.

Comma 12: *Per i manufatti d'interesse estetico tradizionale costituiscono riferimento le seguenti ulteriori*

Via Flavio Sabino n. 27 - 02100 RIETI

www.ricostruzione lazio.it

TEL +39. 0746.264117

info@ricostruzione lazio.it

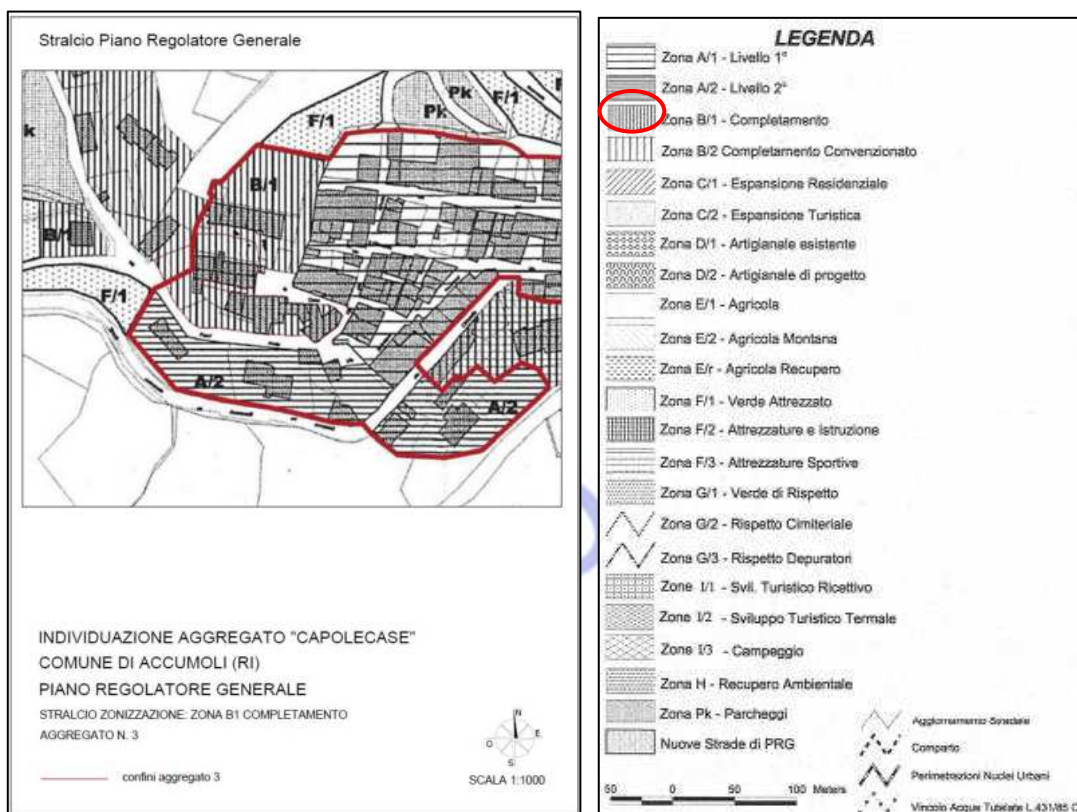
Codice Fiscale 90076740571

pubblica.ricostruzione lazio@legalmail.it

prescrizioni:

- a) i manti di copertura dei tetti debbono essere realizzati con coppi, coppi ed embrici o tegole alla marsigliese ovvero diversamente se ciò discende dai caratteri specifici dei manufatti tradizionali;
- b) gli elementi di chiusura di vani esterni, quali porte, finestre, imposte, debbono essere realizzati preferibilmente in legno e verniciati, le imposte debbono essere a persiane o a scuri. In subordine per particolari aperture, specie per quelle di accesso ai locali di servizio, è consentito l'uso di altri materiali purché armonizzati con il contesto;
- c) la tinteggiatura esterna deve essere effettuata in conformità a quanto disposto al precedente comma 10.

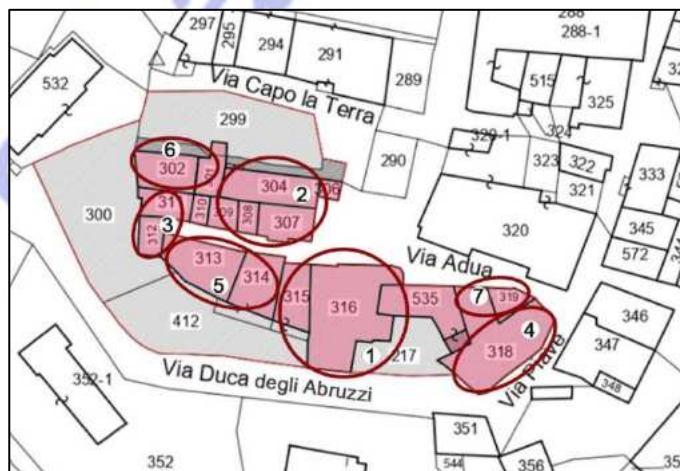
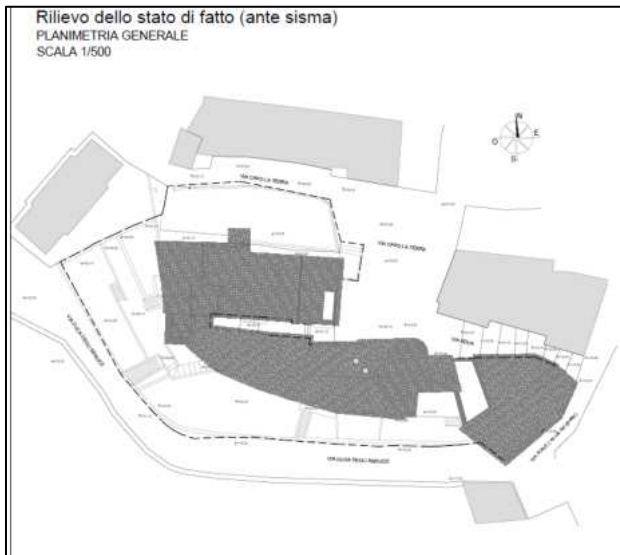
INQUADRAMENTO URBANISTICO - AMBITO COMUNALE



Stralcio di P.R.G. – ZONA B/1 – COMPLETAMENTO disciplinato dall'art. 19 delle NTA di PRG

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (estratto dai documenti di progetto)

Il tecnico incaricato descrive come segue il progetto:

Ante Operam

L'aggregato "Capolecase" è costituito da una serie di edifici contigui tra loro "adagiati sul tracciato delle Mura Storiche", variamente articolati in funzione dell'altimetria e della morfologia del sito e dei dislivelli molto accentuati esistenti sia lungo la direttrice Est/Ovest che su quella Nord/Sud.

È comunque possibile individuare nell'aggregato cinque edifici principali con piani d'imposta sfalsati in relazione all'altimetria ma contigui lungo la direttrice che rappresentava il limite delle vecchie mura poste a difesa del centro abitato, interconnessi da altre costruzioni minori, e da un sesto edificio interno alle vecchie mura e prospiciente la piazzetta di Capo le Case.

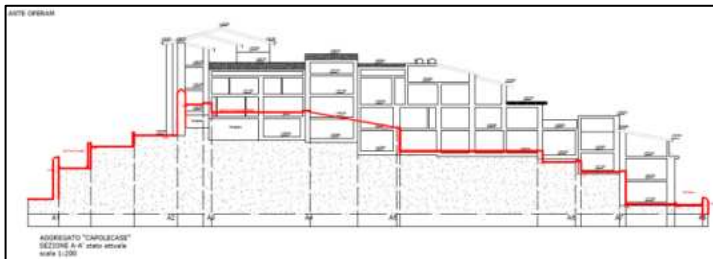
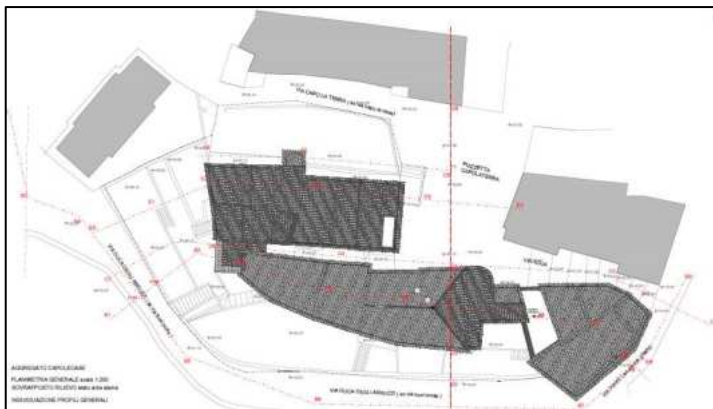
Per la descrizione dell'intero si fa riferimento alla planimetria catastale e a quella generale ante sisma riportate entrambe di seguito ove sono stati evidenziati con dei cerchi gli edifici plurifamiliari individuati con i numeri da 1 a 7.

Caratteristiche comuni di tutti gli edifici erano la struttura portante in muratura con pietrame in blocchi irregolari sul paramento esterno e ciottolame di riempimento interno con malte inconsistenti, tipico dell'arte muraria povera dei luoghi, in alcune parti a vista. Le strutture erano in parte appoggiate direttamente sul costone di roccia tenera presente sul versante Nord, a volte prive di fondazione o con fondazione a sacco, in solai parte in legno e parte con putrelle di ferro e tavelloni, per quelli parzialmente ristrutturati nel corso degli anni, coperture a tetto con tegole e coppi di tipo misto, finiture esterne per lo più a intonaco grezzo parzialmente liscio, non colorato o comunque molto "grigio", sporti e cornicioni in legno con gronde e discendenti in ferro. Le aperture sui prospetti in alcuni casi incorniciate da stipiti e architravi in pietra riportata, protette da persiane alla romana.

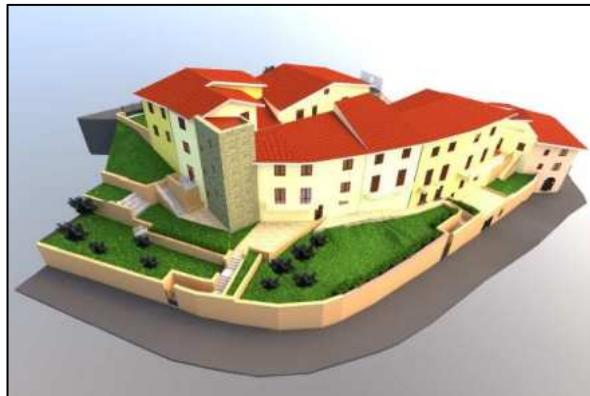
Tra questi quelli di maggiore rilevanza storica sono contraddistinti dai numeri 1-2-3-4, e nello specifico:

- Con il numero 1 è stato contraddistinto l'edificio principale di tipo padronale, part. Catastali 316, 535, che si sviluppava su tre livelli di cui uno parzialmente interrato, con ampi locali e struttura muraria regolare, con copertura a padiglione e ampi soffitti, prospiciente sulla piazzetta interna e arricchito su tale fronte da cornici in pietra locale. Di rilievo risultava sul lato est del fabbricato la porzione di muratura a faccia-vista di forma circolare che delimitava lo stesso fabbricato, in concomitanza con l'inizio della gradonata di Via Adua.

Il portone principale era adornato da un portale in arenaria scolpita datato 1928 vincolato dalla Soprintendenza ai Beni Artistici e Storici di Roma e riportato nel catalogo generale al n. 12/00208077; purtroppo di tale portale non rimane traccia.



Simulazione 3d dello stato ante sisma



Vista a valle da Via Duca degli Abruzzi



Vista a monte da Piazzetta Capo la Terra

Nel tempo il fabbricato principale, in origine facente capo alla stessa famiglia, aveva subito dei frazionamenti interni e parziali cessioni ai vari livelli a favore dei proprietari dei fabbricati contigui, che avevano annesso tali ambienti fondendoli con le proprie unità immobiliari. Nell'ambito del progetto di ricostruzione sono state ricostituite le proprietà cielo-terra delle varie unità immobiliari con parziali permutate di superfici interne, nel rispetto delle sagome, dei volumi e delle superfici preesistenti.

Con il n. 2 è stato contraddistinto l'altro fabbricato prospettante sulla piazzetta interna, part. Catastali 304 e 307, con le relative pertinenze particelle 306, 308 e 309. Anch'esso sviluppava su tre livelli fuori terra, con al piano terra autorimesse e cantine, con scale interne di collegamento tra il primo e secondo piano a destinazione residenziale, con accessi tramite scale esterne adagiate su suolo pubblico, diviso trasversalmente in due proprietà. Tale fabbricato è risultato essere stato parzialmente ristrutturato dai proprietari a seguito del sisma del 1979, ed oggetto di alcune irregolarità edilizie (sopraelevazione) non recepite nel progetto di ricostruzione. Non sono presenti murature residue.

- Con il n. 3 è stato contraddistinto il "torrione", lato estremo della vecchia cinta muraria, particella catastale 312. A tre livelli fuori terra con pianta simil quadrata, con ulteriore livello verso l'esterno adagiato direttamente sulla roccia tenera. Caratteristiche erano le aperture a valle costituite da semplici feritoie con totale assenza di altre aperture, e il paramento a faccia vista delle murature esterne; mentre sul lato interno del vicolo era collegato con altre particelle, la 311 e la 310, tale da costituire unica unità immobiliare. Sono presenti murature residue così come dettagliato di seguito.

- Con il n. 4 è stato contraddistinto il fabbricato posto al limite dell'aggregato e della cinta muraria e sullo spigolo del quale era alloggiata la vecchia porta che dava accesso al centro abitato, particella catastale 318. Fabbricato plurifamiliare a tre livelli fuori terra con copertura a tetto spiovente. Del fabbricato sono residuali alcuni limitati tratti murari così come dettagliato di seguito.

Gli altri fabbricati costituenti l'aggregato contraddistinti dai numeri 5, 6 e 7, e particelle catastali 313, 314, 315, 302 e 319 erano pertinenze minori, tutte adagiate alla originaria cinta muraria, con accessi alle abitazioni solo dal lato interno delle mura, dal vicolo e dalla gradonata di Via Adua.

Allo stato attuale l'aggregato residenziale risulta essere completamente crollato ad eccezione di alcuni muri

Via Flavio Sabino n. 27 - 02100 RIETI

TEL +39. 0746.264117

Codice Fiscale 90076740571

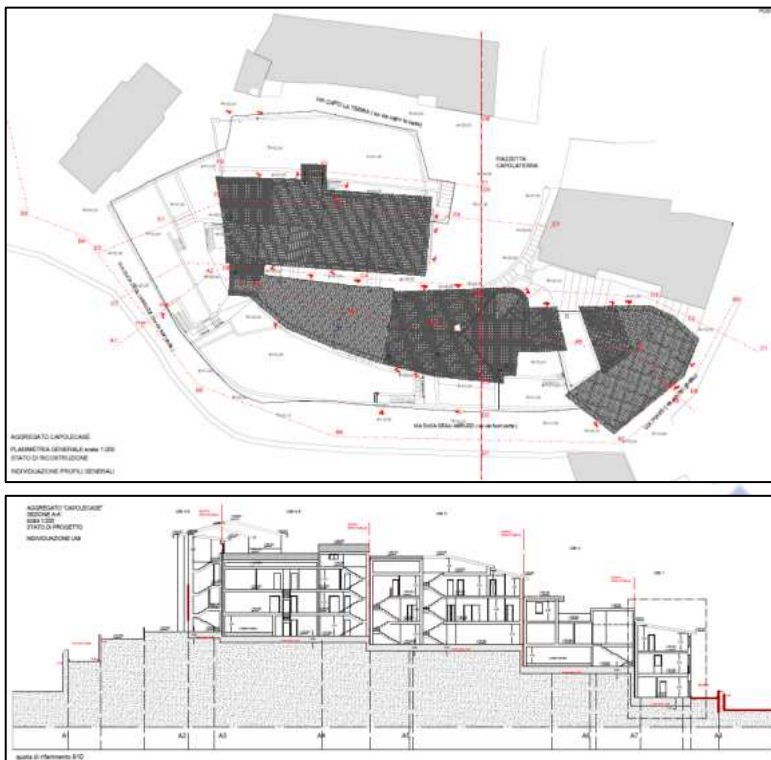
www.ricostruzione lazio.it

info@ricostruzione lazio.it

pubblica.ricostruzione lazio@legalmail.it

controterra delle particelle 318-314-313-312 che contraddistinguono l'aggregato essendo sui lati estremi OVEST-EST.

Post Operam



Simulazione 3d dello stato post operam



L'ipotesi progettuale di ricostruzione dell'aggregato ha come cardine quello della coerenza con lo stato di fatto ante sisma, recuperando e riproponendo ove possibile gli elementi essenziali che costituivano i singoli edifici, nel rispetto del principio generale di ricostruire il più fedelmente possibile il volto della porzione di centro storico rappresentata dall'aggregato stesso, racchiusa da e addossata a una parte delle vecchia cinta muraria del borgo e scandita da due elementi puntuali caratteristici rappresentati dai resti della porta urbana, sull'angolo del fabbricato con sedime particella 318, e dal torrione, particella 312.

Per questi due elementi, nel rispetto delle normative per le zone sismiche e avendo comunque optato di affidare le azioni resistenti dei nuovi edifici a strutture in cemento armato, è stato possibile riproporre la facies muraria esterna esistente ante sisma con il recupero di quella parte di pietrame ancora in situ e la sua ricollocazione in opera opportunamente ancorata alla retrostante struttura in cemento armato.

Per tutti gli edifici è stata confermata l'area di sedime e la conformità planimetrica oltre che le altezze dei fronti e dei volumi preesistenti, il tutto nel rispetto dei titoli edilizi accertati per le singole preesistenze con eliminazione di piccoli volumi e delle superfici non legittimate (questo limitatamente a una piccola sopraelevazione dell'edificio con sedime sulle particelle 304, 307 e un ampliamento sul retro della particella 312 come rappresentato negli elaborati grafici di progetto) o non congruenti con il costruito storico (eliminazione del porticato/terrazzo presente sul prospetto fronte Via Duca degli Abruzzi nella particella 316). I fronti dei fabbricati sono stati fedelmente riproposti nel loro skyline ante sisma salvo alcuni adeguamenti nella posizione delle aperture resi necessari da un lato per garantire l'accesso confortevole a tutte le unità immobiliari abolendo le scale e scalette d'accesso sia interne che esterne, soprattutto nel vicolo, che costituivano occupazione suolo pubblico, dall'altro per realizzare unità immobiliari cielo/terra ripristinando per quanto possibile il concetto di edificio storico padronale venuto meno nel corso degli anni per i successivi frazionamenti interni occorsi ai fabbricati più grandi e contestuale cessione ai proprietari di unità contigue e successiva fusione con porzioni di questi fabbricati contigui.

In particolare si è voluto ripristinare per le unità immobiliari site sulle particelle 316/535/315 il concetto di

Via Flavio Sabino n. 27 - 02100 RIETI

TEL +39. 0746.264117

Codice Fiscale 90076740571

www.ricostruzione lazio.it

info@ricostruzione lazio.it

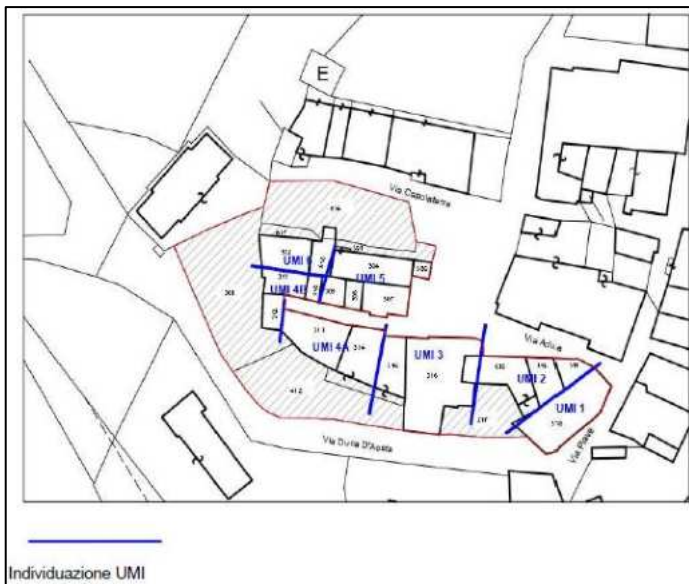
pubblica.ricostruzione lazio@legalmail.it

fabbricato padronale cielo/terra operando di concerto con i diversi proprietari le opportune permutate di superfici ai vari livelli, tali da rendere ogni unità immobiliare derivata indipendente, con proprio ingresso da suolo pubblico e per l'appunto cielo/terra.

Questo ha portato al necessario spostamento degli accessi, alla parziale modifica delle sistemazioni esterne e alla parziale rivisitazione del fronte, comunque nel rispetto delle altezze massime in gronda preesistenti, in particolare sulla piazzetta interna di Capolatera e sulla gradonata di Via Adua.

La modifica della sistemazione della piazzetta "Capolatera" e della gradonata su Via Adua è stata comunque già concordata con l'amministrazione comunale, che la recepirà nel progetto delle Opere di Urbanizzazione Generale.

La particolare forma ed estensione dell'aggregato, stretto ed allungato, variamente articolato anche per la presenza del vicolo e che presenta in pianta un'area di impronta massima di circa metri 65x25, e l'orografia specifica dell'area (costone roccioso con declivi accentuati) con presenza di importanti dislivelli sia lungo la direttrice longitudinale est-ovest (dislivello di circa 14 metri) che quella trasversale nord-sud (dislivello di circa 7 metri) ha imposto nel progetto di ricostruzione la creazione di alcuni giunti strutturali tra i vari fabbricati, originariamente addossati l'uno all'altro lungo il declivo e semplicemente appoggiati sul terreno parzialmente roccioso lungo la direttrice delle vecchie mura; in corrispondenza dei giunti strutturali sono stati ubicati i salti di quota tra i vari fabbricati rispettando le quote d'imposta originarie del fabbricato di riferimento principale e adeguando quelle dei fabbricati minori: tale da avere le platee di fondazione in cemento armato alla stessa quota UMI per UMI. La progettazione è stata condotta unitariamente per l'intero.



Sono state individuate 7 UMI nell'intero aggregato, dalla quota più bassa rappresentata dalla Via Piave alla quota più alta di Via Capolatera, così distribuite in funzione anche delle specifiche proprietà:

UMI 1: *particella catastale 318 parte, con quota di riferimento il fabbricato su la Via Piave, angolo est*

dell'aggregato, ove era posizionata la porta urbana. Fabbricato su tre livelli, con al piano terra pertinenze, garage e cantine, e accesso ai piani superiori di unico proprietario.

UMI 2: *particelle catastali 319, 318 parte e 535 parte, serie di fabbricati minori, a due livelli con coperture variamente articolate, posti lungo la gradonata di Via Adua, con accessi sfalsati in funzione della variazione di quota della*

gradonata; i singoli fabbricati sono di più proprietari, con proprietà alternate tra loro così come s'erano venute a costituire nel tempo, e con destinazioni d'uso magazzini, cantine, e unica abitazione (la 535) derivata per frazionamento, di una parte del piano seminterrato, dalla casa padronale

posta sulla particella 316; nel progetto di ricostruzione, nel rispetto delle superfici e volumi esistenti, è stata fatta una operazioni di permuta tra due dei proprietari e accorpate le varie superfici in modo da avere due proprietari di unità immobiliari ognuna cielo/terra: una sulla particella 319 con destinazione magazzino, l'altra individuata con la fusione delle particelle 318p – 535p a destinazione residenziale, liberando al tempo stesso la porzione della 535 all'interno della particella limitrofa 316, per la quale, nell'UMI 3, è stato possibile ripristinare un altro fabbricato anch'esso nel principio del cielo/terra'; la semplificazione e razionalizzazione degli spazi ha portato a diverse distribuzioni interne e a leggeri spostamenti delle aperture, comunque nel rispetto, come detto, dello skyline dei fronti, e ha consentito di modificare gli accessi dalla strada e di impostare gli stessi accessi a raso dalla gradonata di Via Adua, in luogo delle scalette disagiate preesistenti.

UMI 3: *particelle catastali 535 parte, 316 e 315, è il fabbricato storico padronale principale e più grande nell'ambito dell'aggregato, a tre livelli con copertura a padiglione; aveva subito a partire dagli anni 50 alcune parziali modifiche e/o integrazioni sia interne che esterne al corpo di fabbrica principale; quali un garage all'esterno delle mura con accesso dalla Via Duca degli Abruzzi e scala interna per accesso diretto*

Via Flavio Sabino n. 27 - 02100 RIETI

TEL +39. 0746.264117

Codice Fiscale 90076740571

www.ricostruzione lazio.it

info@ricostruzione lazio.it

pubblica.ricostruzione lazio@legalmail.it

all'abitazione, un grande portico-terrazzo al primo livello sempre sul prospetto a valle, la cessione di una porzione al piano primo a favore dei proprietari della 315 e come detto la cessione di una porzione al piano terra tale da costituire la nuova particella 535. Analogamente a quanto fatto per le porzioni a valle, permutate e trasferimenti di superficie, si è operato allo stesso modo anche sul confine a monte, costituendo nell'ambito dell'intero fabbricato, con lo spostamento del confine catastale di circa metri 1,60 tra le particelle 315 e 316, due proprietà distinte cielo/terra: una sulla ex 316, l'altra sulla ex 315, compensando la diversa distribuzione ai piani tra le due proprietà.

E' stato di conseguenza necessario spostare gli accessi dalla piazzetta delle due proprietà mantenendo comunque sempre invariati i volumi e le altezze massime dei fronti. La diversa sistemazione della piazzetta di Capolattera, con l'abolizione delle forti pendenze inizialmente presenti, ha consentito di avere accessi a raso per entrambe le proprietà.

UMI 4A: *particelle catastali 313 e 314: due edifici contigui, ciascuno unifamiliare corrispondenti alle particelle catastali; edifici a tre livelli di cui uno parzialmente interrato, quote d'imposta al piano terra uguali, adagiati al tracciato storico delle mura con accesso dal Vicolo interno, con copertura a falda unica anche se sfalsata tra i due fabbricati; nello stato ante sisma i piani interrati erano destinati a cantina con accesso indipendente dall'abitazione e posto sul vicolo, l'accesso era particolarmente disagiata sia per le abitazioni che per le cantine con scalette molto ripide, sia a salire che a scendere, impostate con l'occupazione parziale del vicolo. Nel progetto di ricostruzione sono stati aboliti gli accessi diretti alle cantine, è stata prolungata la scala interna di collegamento tra i due livelli fuori terra fino al piano interrato.*

Anche in questo caso c'è una parziale modifica al prospetto sul vicolo, mantenendo comunque inalterate le altezze in gronda e le altre bucaure.

UMI 4B: *particelle catastali 312, 311, 310: tre piccoli corpi di fabbrica distinti e diversi tra loro ma fusi in unica unità immobiliare; la particella 312 era come detto il torrione di tre livelli fuori terra e un quarto interrato era solo la quinta muraria che partiva dal terrazzamento posto al piede del costone; la particella 311 era un fabbricato a tre livelli fuori terra mentre la 310 era a due livelli fuori terra; tutte le coperture erano indipendenti, a tetto a due falde per la 311, a tetto a falda unica per la 310 e la 312. Nello stato ante sisma era presente un volume accessorio edificato nella parte interna della 312 sul vicolo, che non aveva legittimità urbanistica ed in contrasto con l'ultimo titolo edilizio dell'anno 2000. Nel progetto di ricostruzione non si è tenuto conto del volume accessorio, sono stati fedelmente riproposti i fronti preesistenti, sono state mantenute le destinazioni interne preesistenti in particolare nel torrione destinato a servizi, bagni e strutture di collegamento verticali. Nello specifico per la particella 312 è stato possibile riproporre la facies muraria esistente con l'utilizzo dello stesso materiale recuperato dai ruderi ancora in situ, opportunamente appoggiata sulla platea in calcestruzzo di fondazione e ancorata in elevazione con tiranti puntuali alla struttura in cemento armato posta all'interno.*

UMI 5: *particelle catastali 304, 306, 307, 308 e 309: unico corpo di fabbrica con accessori, bifamiliare, su quattro livelli fuori terra, senza interrato, copertura a tetto a due falde; al piano terra con garage e cantine e ai piani superiori diviso longitudinalmente lungo l'asse centrale nelle due unità immobiliari con accessi per una porzione dal vicolo con una scala esterna e per l'altra dalla piazzetta attraverso l'accessorio esterno. Nello stato ante sisma era presente un piano sottotetto adibito a residenza, con in parte un terrazzo a livello copertura, ma non conforme all'ultimo titolo edilizio. Nel progetto di ricostruzione non si è tenuto conto della sopraelevazione, né delle scale esterne sul vicolo; in funzione di una diversa distribuzione degli spazi interni sono state leggermente modificate le posizioni delle aperture sui prospetti, mantenendo lo skyline dei fronti inalterati.*

UMI 6: *particelle catastali 302 e 616, edificio unifamiliare con pertinenze, a due livelli con copertura a tetto a due falde, rappresenta la parte più alta dell'intero aggregato posta all'estremo nord. Nel progetto di ricostruzione su richiesta della proprietà non è stato riproposto il balconcino che era presente sul fronte di Via Capolattera.*

Per tutte le pertinenze esterne, giardini e corti di proprietà esclusiva, sono state confermate le quote del terreno e le sistemazioni preesistenti, ivi compresi gli accessi privati ai giardini da strada pubblica ove presenti.

superfici/volumi

Superficie coperta (MQ)			Volumi fuori terra (MC)		
UMI	ANTE	POST	UMI	ANTE	POST
Umi 1	127,00	126,09	Umi 1	1.090,05	1.166,42
Umi 2	135,45	129,67	Umi 2	721,33	686,12
Umi 3	258,67	257,75	Umi 3	2.241,29	2.187,43
Umi 4A	147,20	146,48	Umi 4A	1.265,17	1.295,92
Umi 4B	85,33	84,43	Umi 4B	736,08	794,76
Umi 5	158,85	158,43	Umi 5	1.428,21	1.404,43
Umi 6	83,30	82,51	Umi 6	588,47	511,43
TOTALE SUPERFICIE ANTE		mq. 995,80	TOTALE VOLUMI ANTE Fuori Terra		mc. 8.070,60
TOTALE SUPERFICIE POST		mq. 985,36	TOTALE VOLUMI POST Fuori Terra		mc. 8.046,51

Vista la nota prot. n. 253694 del 23-02-2024 con la quale la *Regione Lazio – Direzione Reg.le per le politiche abitative e la pianificazione territoriale, paesistica e urbanistica – Area supporto all'Ufficio Ricostruzione, linee di indirizzo e programmazione urbanistica e paesaggistica dei centri abitati colpiti dal sisma 2016-2017*, ha richiesto un supplemento istruttorio così articolato;

- ✓ *Al fine di una migliore lettura comparativa si chiede di integrare con una specifica tavola grafica riportante le sovrapposizioni (con colorazioni diverse) ante e post operam delle sezioni e dei prospetti in modo che risultino evidenti le differenze tra gli stati di progetto;*
- ✓ *Si chiedono chiarimenti in merito alla destinazione d'uso non residenziale dei locali, ovvero, stante l'articolazione architettonica/strutturale di cui alle previsioni progettuali, occorre specificare le motivazioni degli indirizzi progettuali che prevedono l'incremento dei rapporti aero illuminanti che appaiono ingiustificati a fronte del fatto che non si riscontrano modifiche sostanziali alle destinazioni d'uso dei locali tra l'ante ed il post operam;*
- ✓ *Occorre integrare con una specifica tavola grafica riportante la sistemazione esterna; si rammenta che dovrà essere mantenuta la permeabilità delle superfici e le eventuali opere murarie (muretti, recinzioni ecc.) dovranno essere rivestite in pietra, da utilizzare nella sua interezza, e lavorata a spacco; qualora si preveda la messa a dimora di nuove essenze arboree, si rammenta che le medesime dovranno essere di tipo autoctono;*
- ✓ *Occorre produrre la relazione paesaggistica che deve essere redatta ai sensi dell'art. 1 del D.P.C.M. del 12/12/2005 e dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, con fotocomposizioni (render) di adeguate dimensioni e qualità grafica atte a verificare l'inserimento dell'intervento proposto nel paesaggio e nel contesto degli edifici contigui (che dovranno essere opportunamente rappresentati), avendo cura di comprendere l'intera area interessata dalla proposta, ripresa da diversi punti di vista (distanza ravvicinata, media e panoramica); inoltre, dovranno essere presenti appositi capitoli in cui dovrà essere descritta la matericità dei materiali ante e post operam e dovranno essere effettuate le opportune valutazioni sulla compatibilità dell'intervento con le norme di natura paesaggistica.*

Viste le integrazioni trasmesse dal progettista incaricato giusta comunicazione dell'USR prot. n. 491604 del 11-04-2024;

Considerati gli esiti della CdS svoltasi in presenza in data 07-03-2024 e visti gli esiti dell'incontro svoltosi in videoconferenza in data 26-04-2024;

PARERI E/O AUTORIZZAZIONI ACQUISITI

- Comune di Accumoli (RI) – prot. n. 2326 del 11-03-2024 acquisito in pari data prot. n. 339165 – Parere favorevole con prescrizioni;

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Area, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs 42/2004, ritiene di poter esprimere, ai soli fini paesaggistici

PARERE FAVOREVOLE

all'intervento di ricostruzione di un aggregato edilizio ad uso abitativo (Consorzio Capolecase) situato in Accumoli capoluogo (ID 9510). Richiedente: sig. Gabriele Sperini in qualità di rappresentante del Consorzio "Capolecase". Identificazione catastale Fog. 39 partt. 318-319-317-316-315-314-313-412-300-312-311-310-309-308-307-306-302-301-616-614 e 617, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ✓ Per il rispetto dell'impaginato storico del nucleo antico del comune di Accumoli, occorre riproporre i prospetti affacciati su via Adua in modo che siano aderenti alle condizioni ante sisma caratterizzata anche da un disallineamento tra le bucatore delle varie unità immobiliari; inoltre, sempre per via Adua, considerata la presenza dell'edificio vincolato (palazzo Tommasi part. 320), occorre proporre un'articolazione architettonica che non alteri le quote ante sisma; negli elaborati progettuali si riscontrano delle modifiche atte a garantire i nuovi accessi. Per quest'ultima richiesta, trattandosi di area pubblica non di proprietà della committenza, si auspica la presentazione di apposita istanza.
- ✓ Nella ricostruzione dell'aggregato sia rispettata la gerarchia delle bucatore cercando di rispettare il più possibile la posizione e le dimensioni originarie (dove possibile); dovranno essere evitate bucatore allineate e favorire lo sviluppo verticale delle medesime anziché orizzontale e/o quadrato. Inoltre, occorre mantenere la disomogeneità degli sporti gronda tra le varie unità immobiliari sia in termini dimensionali che materici.
- ✓ Per i prospetti affacciati su via Duca D'Aosta venga rispettato il profilo a scarpa originario tipico delle mura urbiche;
- ✓ Anche per i balconi siano diversificati gli aggetti e per gli sbalzi siano utilizzate soluzioni strutturali tipo voltine in cotto a vista e travetti in ferro a doppio "T", oppure con utilizzo di sbalzi composti da elementi metallici e/o litici e/o lignei tipici delle preesistenze;
- ✓ In merito al condono relativo all'UMI1, particella 318, questo Ente esprime parere favorevole all'istanza di condono edilizio n.p.3057/86 del 30-09-1986 con le prescrizioni già rilasciate dalla competente Sovrintendenza;
- ✓ In ordine all'UMI4A in merito ai balconi per i quali si chiede l'accertamento di compatibilità paesaggistica questo Ufficio esprime parere favorevole, fermo restando l'accertamento della conformità urbanistica che dovrà essere rilasciata dal Comune di Accumoli;
- ✓ In merito al torrione, al fine di non perdere l'ultima testimonianza delle strutture ante sisma e delle mura urbiche, occorre riproporre una soluzione architettonica strutturale che non preveda la demolizione e ricostruzione dello sperone superstite ma preveda opere di fondazione atte alla sua salvaguardare; in merito si chiede di valutare le indicazioni già impartite dalla competente Sovrintendenza.

Inoltre;

- ✓ Gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale o a raso e tinteggiati a calce non al quarzo e nella gamma delle terre; è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento di superfici esterne e il calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni;
- ✓ I pannelli fotovoltaici dovranno essere posizionati in copertura con la stessa inclinazione della falda e non emergere dal profilo della stessa; dovranno essere privi di effetti specchianti e scelti della colorazione simile a quella del laterizio o dovranno essere impiegati elementi di nuova tecnologia con risultati maggiormente mimetici. Eventuali pannelli solari termici dovranno avere il serbatoio di accumulo al di sotto delle falde;
- ✓ I serramenti esterni dovranno essere previsti in legno o materiale con effetto similare e gli elementi oscuranti dovranno composti da persiane o sportelloni anch'essi del medesimo materiale con esclusione di alluminio anodizzato;
- ✓ Il manto di copertura dovrà essere in coppi e controcoppi con canali e discendenti in rame o materiale similare;
- ✓ Sui prospetti esterni è vietata l'installazione di pompe di calore e/o motori di impianti di climatizzazione;
- ✓ Là dove erano presenti, occorre riproporre i rivestimenti in pietra locale con esclusione di materiali ricostruiti artificiali; la pietra dovrà essere costituita da elementi lapidei tipici della zona. Detti elementi dovranno essere utilizzati nella loro interezza e non lavorati e tagliati per essere applicati come mero. Si rammenta inoltre, che le eventuali zoccolature dovranno essere realizzate in pietra locale con la tipologia di posa in opera sopra descritta;
- ✓ In merito alle aperture, siano esse finestre e/o portali, al fine di mantenere l'impaginato storico architettonico dell'aggregato, occorre riproporre le cornici delle aperture; le stesse dovranno essere realizzate in pietra locale o in muratura con esclusione di materiali ricostruiti artificiali; qualora si individuino la pietra, la medesima dovrà essere costituita da elementi lapidei tipici della zona. Detti elementi dovranno essere utilizzati nella loro interezza e non lavorati e tagliati per essere applicati come mero rivestimento – si auspica il riutilizzo del materiale idoneo proveniente dalle demolizioni. Si rammenta inoltre, che le eventuali zoccolature dovranno essere realizzate in pietra locale con la tipologia di posa in opera sopra descritta;
- ✓ Per tutta la ricostruzione si auspica il riutilizzo del materiale proveniente dalle demolizioni;
- ✓ Al fine del mantenimento dell'aspetto paesaggistico, a fine intervento le aree di cantiere dovranno essere ripristinate, riprofilate e inerbite anche con tecniche di idrosemina.

Si precisa che, qualora gli Enti competenti dovessero richiedere supplementi progettuali/istruttori che prevedano modifiche all'assetto paesaggistico descritto nella progettazione attualmente agli atti, dovrà essere sottoposta alla presente Direzione la necessità di confermare e/o aggiornare il presente parere redatto ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs 42/2004.

Il presente parere concorre alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 unitamente al parere della competente Soprintendenza statale.

Sono fatte salve le ulteriori valutazioni edilizie ed urbanistiche di competenza comunale in relazione alla tipologia e categoria dell'intervento proposto. Il Comune dovrà inoltre verificare lo stato di legittimità dei luoghi e dei manufatti oggetto dell'intervento e la regolarità edilizia dell'intervento.

Il presente provvedimento non costituisce “sanatoria” per le eventuali opere e/o costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Ai competenti Uffici Comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del DPR 380/2001 e legge regionale 11 agosto 2008 n. 15.

Il Funzionario
geom. Sebastiano Mancini

MANCINI SEBASTIANO
2024.04.29 16:10:35
CN=MANCINI SEBASTIANO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

La Dirigente
arch. Mariagrazia Gazzani

GAZZANI MARIAGRAZIA
2024.04.29 21:01:14
CN=GAZZANI MARIAGRAZIA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97=VATIT-80143490581
RSA/2048 bits

Copia