

## ALLEGATO N. 1

### **CARATTERISTICHE DEI PROGETTI PER GLI INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE O CLASSIFICATI STORICI**

La normativa di cui appresso costituisce allegato del Regolamento Edilizio e si riferisce:

A) alla specificazione degli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo in funzione della verifica del rispetto delle categorie di intervento ammesse dal Regolamento Urbanistico (RU) sugli edifici per i quali è necessaria l'acquisizione di **atti d'assenso** preventivi;

B) ai **modi di intervento sulle quinte murarie dell'ambiente storico**, sia quello denominato abitualmente Centro Storico, sia quello più in generale caratterizzato come zona omogenea A (ai sensi del DM 1444/68), nelle varie specificazioni, e presente in varie parti del territorio comunale.

#### **A – QUALIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI IN FUNZIONE DELLA PRESENTAZIONE DEGLI ATTI D'ASSENSO**

##### **1 – Casistica**

Le disposizioni combinate del Codice dei Beni Culturali e del Regolamento Urbanistico ( **RU**) istituiscono due tipologie di atti preventivi riguardanti gli immobili ritenuti di valore significativo:

- l'autorizzazione paesaggistica, regolata dal Codice e dalle disposizioni regionali della 65/2014;
- l'atto di assenso previsto dall'art. 38 del **RU**.

L'autorizzazione paesaggistica riguarda gli interventi che ricadano in aree vincolate ai fini della salvaguardia del paesaggio, pertanto valuta la modifica dell'assetto esteriore dei manufatti e del territorio, di conseguenza con il DPR **13 febbraio 2017 , n. 31**, "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*" sono stati esclusi dalla necessità della preventiva acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica tutta una serie di interventi elencati nell'allegato A allo stesso DPR: devono invece ottenerla i beni vincolati ai sensi del Codice, art. 136, comma 1, lettere a), b) e c), quando l'intervento è finalizzato a modifiche dei prospetti, delle caratteristiche morfo-tipologiche, dei materiali di finitura o di rivestimento, o della volumetria e all'altezza dell'edificio.

L'atto di assenso è invece rivolto in modo mirato ai soli interventi di "restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa" degli edifici storici, cioè quelli esistenti al Dicembre 1945, ma in zona a vincolo paesaggistico si ricollega alla normativa sopra richiamata, in quanto l'art. 38 dispone che gli edifici storici "sono assimilabili a quelli di cui alle lett. "b" e "c" dell'art. 136, Dlgs 42/04": la conseguenza di queste disposizioni è che per gli edifici storici in zone paesaggisticamente vincolate l'autorizzazione paesaggistica assorbe l'atto d'assenso comunale, e le valutazioni inerenti la coerenza degli interventi con il RU sono affidate alla Conferenza di Servizio Ristretta di cui all'**ultimo punto dell'art. 11 del Regolamento edilizio. 12.**

Per la disciplina relativa all'autorizzazione paesaggistica si rimanda alla normativa statale e regionale, mentre nei punti seguenti si riportano, anzitutto, la normativa comunale riguardante gli interventi richiamati dalle disposizioni sugli atti d'assenso e, successivamente, alcune qualificazioni aggiuntive della classificazione che possono aiutare nel valutare la loro ammissibilità.

## 2 – Interventi esclusi dalla preventiva richiesta di atto di assenso

A norma dell'art. 38 del RU, non necessitano di atto d'assenso gli interventi che siano classificabili come manutenzione ordinaria e straordinaria. In conseguenza delle disposizioni di cui al punto precedente e di quelle del RU, gli interventi di manutenzione straordinaria necessitano di atto d'assenso solo nei casi in cui prevedano modifiche che vadano ad incidere sulle invarianti tipo-morfologiche di cui agli artt. 36 e 37 del **RU**. Va ricordato bene che le definizioni di manutenzione ordinaria e straordinaria cui si riferisce il RU non sono quelle attuali, bensì quelle contenute nel testo originario del 380/2001. Per soccorso istruttorio, in corsivo si riporta la definizione contenuta nel Regolamento Urbanistico (art. 23), nel DPR 380/2001 e di seguito una declinazione degli interventi considerabili manutenzione ordinaria o straordinaria in attuazione delle disposizioni del **RU** inerenti l'atto di assenso.

### 2.1 – Manutenzione ordinaria

*Gli interventi di manutenzione ordinaria (Mo) riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti con riferimento all'art.136, comma 1, lett. a), della L.R. 65/14.*

(DPR 380/2001 in vigore alla data di redazione del **RU** : "interventi di manutenzione ordinaria", *gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti*)

1.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si riferiscono sia agli edifici, sia agli spazi aperti, ma non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi di pregio dell'immobile.

Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere interne elencate a titolo esemplificativo:

- riparazione, rinnovo, sostituzione di apparecchi sanitari e impianti tecnologici (senza creazione di nuovi locali);
- tutti gli interventi assimilabili ad opere di arredo interno, quali la realizzazione di muretti che non si configurino come tramezzi, armadi a muro, installazione di caminetti (ove sia possibile allacciare lo scarico dei fumi ad impianti di tiraggio già esistenti).

Sono da considerarsi manutenzione ordinaria le seguenti opere esterne elencate a titolo esemplificativo:

- rifacimento, ripresa parziale di intonaci, con materiali e tinte equiparabili agli esistenti;
- rifacimento, riparazione, sostituzione e tinteggiatura delle recinzioni, dei muri di cinta, delle pavimentazioni esterne, dei manti di copertura, dei canali di gronda e dei pluviali, rivestimenti esterni, con materiali, forme e tinte equiparabili agli esistenti;
- riparazione o sostituzione senza alterazione della posizione e delle caratteristiche dimensionali di canne fumarie, canne di aspirazione, comignoli;
- posa in opera di pompe di calore aria-aria di potenza termica nominale inferiore a 12 kw: il loro utilizzo non dovrà determinare alcuna variazione della temperatura dell'aria negli ambienti confinanti, limitrofi e/o prospicienti e rispettare la normativa sull'inquinamento acustico;
- posa in opera e/o rifacimento di frontalini dei balconi, di inferriate, cornici, zoccolature, gradini, numeri civici, con materiali, forme e tinte equiparabili agli esistenti;
- posa in opera e/o rifacimento di impermeabilizzazioni e/o pannelli isolanti quali guaine tagliamuro, trattamenti impermeabilizzanti, guaine di copertura;
- gli interventi tesi alla ricostruzione di parte di muratura crollati e/o demoliti a causa di eventi naturali e/o accidentali non riconducibili alla volontà del proprietario. In tal senso sono da considerare interventi di manutenzione ordinaria quelli rivolti alla ricostruzione di porzioni di muri crollati a seguito di frane, incidenti stradali, od altri eventi accidentali a condizione che la ricostruzione avvenga con gli stessi materiali e caratteristiche, anche dimensionali, di quelli preesistenti e che la loro ricostruzione non comporti progettazione

strutturale soggetta ad autorizzazione ai fini sismici.

## 2.2 – Manutenzione straordinaria

*Gli interventi di manutenzione straordinaria (Ms) sono quelli disciplinati dall'art.135, comma 2, lett. b) e art.136, comma 2 lett. a), della L.R. 65/14.*

DPR 380/2001 in vigore alla data di redazione del **RU** (definizione pertinente per l'esame degli atti d'assenso): le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, **sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.**

Dalla definizione discende che occorre l'atto di assenso quando le opere che si intendono eseguire alterano i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o ne modificano il numero, comportano mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso **anche senza opere** e determinano aumenti di SE, in particolare se alterano la volumetria complessiva, la sagoma e i prospetti degli edifici, anche qualora queste opere fossero oggi catalogabili come manutenzione straordinaria.

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne:

- rifacimento, ripresa parziale di intonaci e tinteggiature esterne;
- rifacimento, riparazione, sostituzione delle recinzioni, dei muri di cinta, delle pavimentazioni esterne, dei manti di copertura, dei canali di gronda, dei pluviali e dei rivestimenti esterni che conservino l'assetto esterno e le finiture di interesse architettonico

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere interne:

- apertura e chiusura di porte che non modifichino lo schema distributivo;
- demolizione, sostituzione e spostamento di pareti interne non strutturali, che non modifichino lo schema morfo-tipologico dell'edificio;
- Consolidamento, sostituzione, rifacimento di parti delle strutture di collegamento verticale (scale, rampe, vani ascensori e vani montacarichi, etc.), senza modifica di quota, planimetria e tipo;
- creazione di vespai, scannafossi e sottomurazioni.

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria le seguenti opere esterne di costruzione o installazione di:

- muri di sostegno e di contenimento, muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne, quando non siano complementari ad interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia conservativa dell'edificio servito;
- pensiline e tettoie a sbalzo e/o similari su edifici esistenti, a protezione degli ingressi e/o delle finestre, che non ricadano in aree vincolate dal Codice dei Beni Culturali o in centro storico;
- impianti tecnologici;
- nuove canne fumarie esterne, condotte di esalazione e aerazione;
- accessi carrai e loro modificazione;
- rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando le quote di colmo e dei fronti. È ammesso, inoltre, ai fini della coibentazione, l'ispessimento del coperto per un'altezza massima di 15 cm con riferimento all'altezza dei coppi dello stato di fatto, fermi restando la posizione della struttura portante e l'altezza del fronte del fabbricato;
- griglie per ventilare vani interrati e/o seminterrati sia orizzontali che verticali;
- pannelli fonoassorbenti e opere di mitigazione estetica.

### **3 – Interventi di Restauro e Risanamento Conservativo (Rs1/Rs2/Rs3)**

*La categoria del restauro e risanamento conservativo è articolata in tre sotto-classi che interessano soprattutto, ma non solo, il patrimonio edilizio storico censito (urbano ed extraurbano) e sono: restauro scientifico, restauro tipologico, restauro morfologico.*

#### *3.1 – Interventi comuni alle tre sottoclassi*

*- eliminazione di elementi o parti che alterano l'organismo edilizio nei suoi caratteri tipologici e strutturali (superfetazioni e interventi incongrui);*

*- ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite o gravemente alterate, previo il reperimento di un'adeguata documentazione nell'ambito del rilievo critico di cui al successivo punto 4;*

*- nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di consolidamento strutturale nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici;*

*- nel caso di beni immobili situati nelle zone a pericolosità idraulica elevata in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di messa in sicurezza idraulica, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici;*

*- modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti previa dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche tipologiche distributive e architettoniche dell'edificato e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39 del Regolamento Urbanistico);*

*- il cambio di destinazione d'uso dell'edificio o porzione di esso, purché compatibile con le destinazioni d'uso ammissibili della zona in cui il fabbricato ricade e con le caratteristiche architettoniche e spaziali dell'edificato, e con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39.*

*La sostituzione di elementi strutturali e non strutturali può essere effettuata con materiali identici a quelli originari o con materiali diversi a seconda della sottoclasse di restauro come indicato nei commi successivi.*

#### **3.2 – Il restauro scientifico (Rs1)**

*Ha per obiettivi la conservazione e il ripristino filologico degli elementi storici e architettonici, come documentati dal "rilievo critico". La sostituzione degli elementi costruttivi esterni ed interni può essere effettuata esclusivamente con materiali identici a quelli originari salvo dimostrazione dell'impossibilità tecnica dell'impiego di materiali identici. Non è consentito alcun aumento di SE. Poiché il territorio comunale è situato in zona dichiarata a rischio sismico, il restauro comprende anche l'intervento di consolidamento strutturale senza modifica della posizione degli elementi storici strutturali, quali murature portanti interne ed esterne, solai e volte, scale e coperture, nel rispetto delle normative per gli interventi su edifici storici, quando ciò sia tecnicamente possibile.*

Gli interventi di "restauro scientifico" sull'organismo edilizio consistono nel complesso di opere tendenti a ripristinare le parti alterate, ad eliminare le superfetazioni prive di valore architettonico ed ambientale, a rimettere in luce con adeguati interventi la compagine originale ed i valori storici dell'edificio stratificatisi nel tempo. La nuova utilizzazione degli edifici oggetto di restauro scientifico è attentamente vagliata allo scopo di assicurare la conservazione degli stessi, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con i preminenti interessi storico-artistici e con le logiche

insediative esistenti.

I lavori di adattamento sono limitati al minimo, conservano scrupolosamente le forme esterne ed evitano alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale e costruttivo ed alle sequenze dei percorsi interni. Sono conservati tutti gli elementi scultorei, decorativi e pittorici esistenti che fanno parte integrante dell'organismo edilizio.

Analoghi criteri sono applicati agli spazi esterni costituenti pertinenza degli edifici od entità autonoma, con particolare riguardo alla morfologia degli spazi aperti di pertinenza, ai giardini, alla sistemazione della vegetazione, alle singolarità vegetali e naturali ed alle opere scultoree e murarie. Possono essere inseriti elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, ecc.) ed impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, purchè non comportino compromissioni strutturali o spaziali o degrado edilizio. L'Inserimento dei servizi igienici e tecnologici avviene senza alterazioni volumetriche degli edifici, intasamenti degli spazi distributivi o modifiche delle falde di copertura.

Negli interventi di restauro sono in genere ammessi:

- La ricostruzione filologica di parti di edificio crollate o demolite, anche ricorrendo all'impiego di tecniche non tradizionali, purchè il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte;
- La ricostruzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario;
- Il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originali (verticali, orizzontali e distributivi verticali) ammettendo la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di recuperarli e la loro ricostruzione in caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate come originarie;
- l'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici, solo nel caso che l'intervento non alteri la volumetria dell'immobile, non modifichi gli spazi distributivi aperti e coperti, né alteri la sagoma dell'edificio;
- eliminazione di elementi e parti incongruenti con lo spazio aperto (pensiline, tettoie, verande, abbaini, baracche, costruzioni precarie, etc.);
- opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate.

Salvo casi eccezionali ed adeguatamente motivati, dimostrando attraverso il rilievo critico (di cui al successivo punto 4) la coerenza dell'intervento con le modalità di crescita dell'edificio, negli interventi di restauro sono vietate l'alterazione del posizionamento delle strutture portanti orizzontali e verticali, l'introduzione di nuovi orizzontamenti e l'inserimento di nuovi gruppi scala.

### **3.2 – Il restauro tipologico (Rs2)**

*Ha per obiettivi la conservazione dei caratteri tipologici originari residui e il ripristino delle fondamentali "invarianti tipo-morfologiche" così come individuate dagli artt. 36, 37 e 39; dovranno essere garantite le qualità dei materiali da costruzione e il miglioramento delle prestazioni energetiche, in relazione alla tipologia dell'edificio. Gli interventi interessano gli organismi edilizi degradati o parzialmente demoliti o trasformati di particolare interesse testimoniale di cui è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. Sono ammessi: nuovi materiali purché coerenti con l'impianto antico, spostamenti di pareti non strutturali; l'eliminazione, modifica o inserimento di nuovi elementi ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere ricomprese nel rilievo critico al fine di un riequilibrio compositivo delle facciate. L'aumento di Superficie Utile (SU) è consentito unicamente mediante la costruzione di soppalchi lignei o metallici, laddove i requisiti igienico-sanitari e l'altezza interna dei locali lo consentano. L'intervento non dovrà ledere la percezione dei valori architettonici e*

*decorativi e/o la proporzione di spazi rappresentativi, il soppalco dovrà essere tenuto ad adeguata distanza dalle pareti finestrate.*

Si tratta di una categoria intermedia tra il restauro scientifico, riservato ad edifici di particolare interesse architettonico o rarità tipologica o rilevante interesse ambientale, ed il restauro morfologico, che nella sostanza è assimilabile al risanamento conservativo, con una maggiore libertà anche nell'utilizzo dei materiali e nella ricomposizione dello schema tipologico originario.

### **3.2 – Il restauro morfologico (Rs3)**

*Tale intervento interessa gli organismi edilizi degradati o profondamente trasformati dei quali è possibile reperire documentazione, anche parziale, della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche attraverso la comparazione con altri fabbricati dello stesso periodo storico e della stessa tipologia edilizia. Ha per obiettivi la conservazione e il ripristino degli elementi e dei caratteri riferiti alle invarianti morfologiche, nonché la riqualificazione, secondo le moderne metodologie del restauro, dei caratteri alterati. Sono pertanto consentiti la sostituzione dei materiali originari con materiali contemporanei come l'acciaio. Eventuali modifiche di prospetto dovranno essere ricomprese nel rilievo critico al fine di un riequilibrio compositivo delle facciate. L'aumento di SU è consentito nei limiti previsti per il Restauro tipologico Rs2 per i piani intermedi, mentre per il piano soffitta/sottotetto è consentito anche tramite lo spostamento del solaio di soffitta/sottotetto a condizione che non vengano modificate le quote d'imposta delle finestre.*

Si tratta di categoria assimilabile al risanamento conservativo e adeguamento igienico funzionale. Gli interventi sull'organismo edilizio consistono in un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità, col ripristino di sane condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, e l'eliminazione di tutte le aggiunte e modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria e non integrate in modo coerente con i caratteri architettonici e storico ambientali dell'edificio, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali. Negli interventi di risanamento conservativo e/o adeguamento igienico funzionale sono in genere ammessi:

- consolidamento, rifacimento, sostituzione delle strutture verticali portanti, orizzontali e di collegamento verticale anche in funzione della normativa antisismica vigente;
- interventi di rifacimento delle strutture orizzontali, anche con modifica alle quote di imposta dei medesimi dovute alla diversa consistenza delle strutture, purchè non comportino modifiche ad elementi funzionali, architettonici e caratterizzanti interni ed esterni l'immobile;
- inserimento di elementi accessori (doppi pavimenti, soffittature, scale interne secondarie, soppalchi, ecc.) che comportino solo alterazioni "leggere" del sistema strutturale;
- modifiche distributive interne alle unità immobiliari, con eventuale apertura di porte interne e riaperture di porte esterne e finestre tamponate, con la realizzazione di modeste ed episodiche modifiche murarie, coordinate e compatibili con l'impianto della facciata preesistente;
- l'integrazione e la realizzazione di servizi e impianti tecnici;
- l'utilizzazione di spazi di sottotetto esistenti anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico architettoniche dell'organismo edilizio.

#### **4 – Il rilievo critico**

Il rilievo critico è l'elaborato che il Regolamento Urbanistico prescrive quale premessa e motivazione della proposta dell'intervento su edifici storici. Esso consiste:

- in una relazione in due parti, la prima riferita alla ricostruzione dell'evoluzione dell'edificio, per mezzo della documentazione reperibile ed allo scopo di definire o la tipologia originaria o la successione degli ampliamenti, la seconda finalizzata a motivare l'intervento sulla base di quanto rilevabile dalla ricostruzione fatta;

- in uno o più documenti grafici, con l'identificazione della tipologia, se subito evidente in quanto conseguenza di un progetto, o con l'identificazione del nucleo originario e la successiva stratificazione degli ampliamenti, sia orizzontali che verticali.

Agli artt. 36 e 37 del Regolamento Urbanistico sono enumerati i caratteri salienti che il rilievo critico dovrà considerare per la qualificazione della tipologia dell'edificio. Si riportano di seguito in quanto costituiscono un protocollo di lettura utile alla effettuazione del rilievo critico.

##### ***4.1 - Invarianti tipo-morfologiche : edifici storici nei tessuti insediativi***

###### ***4.1.1 - Rapporto fra edificio e lotto:***

- *schiere con area di pertinenza retrostante*

*L'area scoperta deve essere tutelata come tale e i nuovi interventi non devono aumentare l'impermeabilizzazione così come disciplinato dal precedente art. 25-bis. Le modifiche agli spazi scoperti sono ammesse a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39.*

- *schiere con area di pertinenza frontale*

*L'area di pertinenza frontale può essere modificata a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Deve essere comunque conservata la recinzione sulla strada.*

- *casa isolata nel lotto*

*Nel resede di riferimento, di cui al precedente art. 3 è consentita la realizzazione di addizioni funzionali e interventi pertinenziali. Ove consentite dalla presenti norme, dette nuove volumetrie possono essere localizzate alle condizione di cui ai precedenti artt. 25 e 25-bis, a condizione che non si abbattano alberi e a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art.39.*

###### ***4.1.2. Componenti della tipologia:***

- *scala storicamente connessa al fabbricato*

*Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto ne garantisce la tutela. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale. Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria e laddove lo spostamento assicura una migliore qualità*

*dell'intervento sotto il profilo architettonico.*

- *tetto*

*Le coperture a gronda costante devono essere mantenute o ricostituite con le stesse caratteristiche di quelle afferenti alla tipologia originaria e ancora in opera, materiali della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza, a meno che l'intervento non comporti un miglioramento sismico del fabbricato. In tal caso dovrà essere fatta una valutazione tecnica generale sul tipo di intervento. Le coperture a colmo costante non devono avere aggetti sui lati inclinati uguali a quello della gronda, ma inferiori, coerentemente con le tipologie tradizionali e devono conservare i caratteri delle componenti strutturali (stessi criteri di quelle a gronda costante).*

*- elementi del linguaggio architettonico delle facciate*

*Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Gli elementi in pietra, o più spesso in intonaco, come le lesene verticali e/o orizzontali, le paraste, i marcadavanzali e/o i marcapiani e, in genere, tutto quello che costituisce l'apparato decorativo dell'edificio rappresenta l'insieme di elementi codificati del linguaggio diretto o mediato dell'edilizia: pertanto è indispensabile conservare, negli interventi sulle facciate, l'insieme di questo apparato ed anche integrarlo se necessario a una sua migliore lettura.*

*- rapporto edificio/strada*

*Gli interventi che modificano il rapporto originario fra l'edificio e la strada sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. Nei casi in cui lo stesso sia alterato, tanto che non si trovino elementi meritevoli di particolare tutela, è consentito un intervento che interpreti la nuova situazione urbanistica con possibilità di proporre nuove sistemazioni di accesso e arredo.*

## **4.2 - Invarianti tipo-morfologiche: edifici storici in aree agricole e forestali/naturali**

### **4.2.1 - Rapporto fra edificio e area di pertinenza**

*Al fine di tutelare l'assetto storico dei giardini e degli spazi pertinenziali storicizzanti, l'area di pertinenza, costituita da quella catastale e comprensiva degli eventuali annessi, è individuata attraverso il rilievo critico; a tale area di pertinenza storica (aia, spazi storicizzati, etc.), è estesa la classificazione dell'edificio principale. Gli interventi sugli spazi esterni storicizzati sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipomorfologiche così come individuate dal rilievo critico e non possono essere comunque suddivisi se non mediante l'utilizzo di separazioni che non siano stabilmente infisse al suolo. In ogni caso si dovrà tutelare l'assetto storico dei giardini e/o degli spazi pertinenziali.*

### **4.2.2 - Componenti della tipologia**

*- aggregazioni funzionali:*

*Ogni intervento deve rispettare il processo di aggregazione delle funzioni abitative con quelle di servizio alla produzione agricola, distinguendo i processi lineari a corpo semplice o doppio rispetto a quelli a corpo triplo con torretta o senza.*

*- scala:*

*Il rilievo critico individua i caratteri tipologici dell'edificio storico oggetto degli interventi e il progetto deve garantirne la tutela anche attraverso la conservazione dei collegamenti verticali originari dell'impianto storico che si sono mantenuti. In caso di sovrapposizione storica di diverse tipologie, il rilievo critico indica quella più rilevante dal punto di vista storico/testimoniale. Fa eccezione il caso degli edifici di classe 4, per i quali è ammessa la ristrutturazione edilizia conservativa (RE-C), in cui sia dimostrabile che si è persa la distribuzione interna originaria e laddove non sia sostenibile dal punto di vista tecnico-economico il ripristino o il mantenimento della posizione originaria.*

- tetto

*Non è consentito modificare la morfologia e la struttura del tetto e della gronda; in caso di sostituzione dei materiali costitutivi dovranno essere conservati i caratteri originali (materiali della gronda, del manto di copertura, forma e dimensione del colmo e dei comignoli, pendenza) a meno che l'intervento non comporti un miglioramento sismico del fabbricato. In tal caso dovrà essere fatta una valutazione tecnica generale sul tipo di intervento. In caso di sostituzione, le coperture dovranno essere a colmo costante in coerenza con le tipologie tradizionali.*

- elementi del linguaggio architettonico delle facciate

*Gli interventi sulle facciate degli edifici storici sono ammessi a condizione che ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico di cui al successivo art. 39. E' fatto obbligo conservare gli elementi presenti riconoscibili come nel caso delle tipologie edilizie in ambito urbano; è fatto obbligo inoltre conservare, eventualmente ripristinandole e integrandole per una migliore lettura, anche le finiture più semplici tipiche dell'edilizia rurale (riquadrature a intonaco dipinto delle aperture, balze di intonaco più resistente al basamento dell'edificio, ribattitura nel sottogronda di una fascia dipinta a colore contrastante, eventuale decorazione dipinta negli spigoli degli edifici a imitazione delle pietre, eventuale edicole per immagini sacre, ecc.).*

- riutilizzazione abitativa

*Sono ammessi gli interventi funzionali alla riutilizzazione abitativa del patrimonio edilizio storico ove ne sia dimostrata la coerenza con le invarianti tipo-morfologiche così come individuate dal rilievo critico.*

## **B – MODI D'INTERVENTO SULLE QUINTE MURARIE**

Le norme riguardano:

- 1- le coperture
- 2- le superfici di facciata
- 3- gli elementi di finitura
- 4- gli impianti tecnologici esterni.

Il raggruppamento in categorie è poi analizzato e disciplinato negli elementi che concorrono, tutti insieme, alla formazione della categoria alla quale appartengono. Così ad esempio, per disciplinare l'intervento sulle coperture vengono date le prescrizioni necessarie per le antenne etc., elementi che sono direttamente connessi con la copertura.

### **1 - Coperture**

Gli elementi che concorrono a individuare la categoria sono i seguenti:

- 1.1. - Manti di copertura
- 1.2. - Canne fumarie, comignoli e esalatori
- 1.3. - Abbaini e lucernari
- 1.4. - Antenne televisive
- 1.5. - Aggetti di gronda, canali e pluviali
- 1.6. - Impianti di climatizzazione

#### **1.1. - Manti di copertura**

a) Laddove il manto di copertura esistente sia di tipo tradizionale ossia tegole piane ed embrici, tutti gli interventi, dalla manutenzione ordinaria a quella straordinaria dovranno essere diretti alla conservazione di detta tipologia di manto.

b) Negli edifici notificati o di particolare rilevanza sul piano storico, architettonico, ambientale gli interventi di cui al comma precedente dovranno essere eseguiti utilizzando materiale di recupero avente le stesse dimensioni e colore di quello esistente.

c) Identiche prescrizioni valgono nei confronti delle particolari situazioni, presenti soprattutto nella zona montana, in cui il manto di copertura è costituito da lastre di pietra.

d) La tipologia di manto di cui sopra, ormai rara, deve essere considerata, ai fini di ogni intervento, alla stessa stregua delle finiture e delle sovrastrutture di edificio notificato.

e) E' vietata la sostituzione del manto tradizionale con altro, sia pure in cotto, costituito da filari sovrapposti tra loro di soli coppi, di tegole piane dette olandesi, di tegole portoghesi.

f) Analogo divieto riguarda l'impiego di manti composti da elementi della stessa forma di quelli tradizionali ma realizzati con materiale diverso.

g) E' consentita la sostituzione di un manto non tradizionale con altro compatibile con i disposti di cui ai commi precedenti.

## **1.2. - Comignoli canne fumarie ed esalatori**

a) I comignoli tradizionali debbono essere conservati utilizzando la metodologia del restauro. Se tale tipo di intervento non è attuabile, e ne dovrà essere data ragione nei modi opportuni, i comignoli potranno essere ricostruiti, eccezionalmente anche in posizione diversa, mantenendo forme e tecniche costruttive proprie del manufatto demolito.

b) Nuovi comignoli dovranno essere realizzati sulla base di forme e tecniche tradizionali.

c) Se non viene usato il mattone a faccia vista il manufatto potrà essere intonato e tinteggiato. Il colore sarà quello della facciata.

d) Le nuove collocazioni dovranno essere preferibilmente raggruppate: l'inattuabilità di questa prescrizione dovrà essere dimostrata. I nuovi comignoli dovranno inoltre essere arretrati, rispetto al filo di gronda, di una distanza pari almeno alla loro emergenza dal tetto.

e) Per i torrini esalatori è vietato l'impiego del cemento amianto e dei blocchi prefabbricati : le canne fumarie non potranno essere collocate su pareti esterne prospettanti su spazi pubblici.

## **1.3. - Abbaini e lucernari**

a) Le sovrastrutture di questo tipo esistenti e realizzate con materiali e tecniche tradizionali debbono essere conservate utilizzando la metodologia del restauro. Se ciò non è attuabile ne dovrà essere data dimostrazione: la eventuale ricostruzione dovrà mantenere le forme precedenti adottando le stesse tecniche costruttive.

b) I lucernari giacenti sul piano della falda saranno consentiti previa dimostrazione, con documentazione fotografica adeguata, ripresa da punti di vista significativi, della compatibilità ambientale.

## **1.4. -Antenne televisive e paraboliche**

a) Le antenne televisive e paraboliche, in numero non superiore ad uno per ogni unità edilizia devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, a distanza, dal filo di gronda prospiciente la pubblica via, non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto; sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi e terrazzi non di copertura.

b) E' consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla falda interna, quindi non sulla falda prospiciente la pubblica via.

c) Nel caso di manutenzione straordinaria del tetto è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.

- d) Il posizionamento di eventuali antenne paraboliche dovrà essere oggetto di attenta valutazione ambientale. A tale riguardo dovrà essere presentata una esaustiva documentazione fotografica, ripresa ai vertici dei coni ottici limitrofi più significativi. Sono comunque vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi, terrazzi che non siano di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
- e) E' vietato l'impiego privato di antenne paraboliche di grandi dimensioni esposte in contrapposizione visiva ad edifici di rilevante valore storico- artistico.
- f) ~~Il Sindaco, o suo delegato, sentita la Commissione Edilizia~~ **L'amministrazione comunale, sentita la conferenza di servizio ristretta** potrà ingiungere, secondo le modalità già illustrate, la rimozione di antenne paraboliche particolarmente incompatibili.

### **1.5. - Aggetti di gronda, canali e pluviali**

- a) Le gronde esistenti, del tipo alla " fiorentina" o quelle con campigiana a sporgere debbono essere conservate e gli interventi su di esse ammissibili sono quelli del restauro conservativo.
- b) Analogamente, i collarini laterali, quando esistono, debbono conservare gli aggetti, spessori e modalità esecutive preesistenti.
- c) Nel caso di crolli e/o di degrado irreversibile, dovranno essere usati, per la eventuale ricostruzione, materiali, aggetti, colori e tecniche tradizionali.
- d) Le tecniche costruttive connesse al ripristino dovranno comunque tendere a conseguire un maggior grado di sicurezza alle azioni sismiche ai sensi della vigente legge in materia.
- e) Nella ricostruzione non è consentito, in particolare, l'uso dei materiali seguenti:
- travetti di cemento precompresso in luogo di quelli in legno.
  - tavelloni forati o soletta c.a. in luogo della tradizionale campigiana o del tavolato
  - legname perlinato anziché tavolato tradizionale.
- f) Non è ammesso l'uso della plastica, dell'acciaio o della lamiera zincata non verniciata.
- g) Canali e pluviali avranno preferibilmente sviluppo circolare e il posizionamento di questi ultimi in facciata non dovrà essere casuale ma corrispondere a precisi riferimenti con il disegno e la partitura compositiva del prospetto.
- h) In presenza di cornici aggettanti, deve essere rispettata l'integrità e il pluviale dovrà essere sagomato di conseguenza, mantenendo l'assialità.
- i) La parte terminale del pluviale, per una altezza di due metri, dovrà essere in ghisa o posizionata sottotraccia e dovrà essere raccordata alla fognatura.

### **1.6. - Impianti di climatizzazione**

- a) L'installazione dei dispositivi in questione sulle coperture degli edifici esistenti, deve essere fatta tenendo conto dell'estetica dell'edificio e conseguentemente privilegiando, per quanto tecnicamente possibile, l'installazione subordinata all'inclinazione della falda dell'edificio, o comunque in parti convenientemente defilate. L'installazione dei suddetti dispositivi su edifici ricadenti in aree di pregio (centro storico) o di tutela ambientale, dovrà di norma riguardare la falda opposta alla pubblica via od in alternativa sul lato meno pregevole dell'edificio. Il progetto di nuovi edifici che contempli l'installazione dei suddetti dispositivi, deve comunque privilegiare l'integrazione degli stessi nelle strutture dell'edificio.

## **2 - Superfici di facciata**

Gli elementi che concorrono ad individuare la categoria sono i seguenti:

- 2.1. - intonaci
- 2.2. - tinteggiature

## 2.1. - Intonaci

- a) La demolizione totale dell'intonaco e il suo ripristino sono ammissibili solo in presenza di degrado totale o nei casi di intonaci recenti o non di valore storico.
- b) In generale l'intonaco esistente, prevalentemente a base di malta di calce, deve essere considerato storico e la demolizione deve riguardare soltanto le parti irreversibilmente degradate.
- c) Le eventuali integrazioni e riprese dovranno essere eseguite con malte a base di materiali che abbiano granulometrie, dosaggi e tecnologie riconducibili a quelle originarie. Per il restauro o ripristino degli intonaci, in ogni caso, deve interessare tutti i prospetti dell'immobile visibili da spazi pubblici, anche se la proprietà non è unica.
- d) Per il restauro e il ripristino non è consentito l'uso di malte cementizie o di calce idraulica artificiale. Tanto meno è consentito l'uso di malte proprie degli intonaci plastici.
- e) Nel caso in cui l'intonaco sia totalmente assente, l'opportunità del ripristino deve essere valutata in relazione al contesto, anche se esistono prove documentali della sua esistenza originaria.
- f) Al contrario, la faccia vista, concepita come tale fino dall'origine o comunque storicamente e figurativamente consolidata, deve essere mantenuta.
- g) Se l'intonaco esiste non dovrà essere ricercata la faccia vista a meno che quest'ultima sia particolarmente significativa per l'intero paramento e previa verifica della compatibilità ambientale.
- h) Laddove gli elementi interessanti siano presenti in parte o nei casi i cui la configurazione intonacata abbia valore stilisticamente prevalente rispetto alla faccia vista, dovrà essere di norma ripristinato l'intonaco; eventuali soluzioni alternative saranno valutate dall'ufficio in relazione al contesto ambientale e al fabbricato.
- c) Nelle operazioni di ripristino dovranno essere mantenuti nelle posizioni originarie e restaurati se necessario, targhe, lapidi, stemmi, ferri battuti e tutto quanto costituisca testimonianza dell'evoluzione storica dell'edificio.
- d) Analogamente dovranno essere conservati e restaurati tutti gli elementi architettonici e decorativi storici presenti in facciata.
  
- e) Nel caso di parti di detti elementi mancanti o deteriorate in modo irreversibile è possibile la sostituzione e/o l'integrazione utilizzando materiali dello stesso tipo, forma, colore e tecnologia di lavorazione e posa in opera rispetto a quelli originari.
- f) Nelle soluzioni di restauro dovranno essere eliminate le eventuali balze di rivestimento recenti, qualunque sia il materiale impiegato, eseguite, di solito, per delimitare ed enfatizzare l'ambito di pertinenza di attività commerciali o per mascherare gli effetti della umidità di risalita.
- g) Non è consentita la posa in opera di soglie scalini, davanzali e stipiti materiale incongruo o comunque diverso rispetto a quelli presenti in facciata per identica funzione.

## 2.2. - Coloriture e tinteggiature

- a) Nel caso generale in cui si proceda al ripristino delle porzioni di intonaco mancante o deteriorato, la coloritura dovrà seguire il processo di integrazione cromatica con l'esistente utilizzando materiali e tecnologie compatibili.
- b) Di conseguenza non è consentito l'uso di tempere lavabili, anche se traspiranti, e di tecniche da stendere a spatola.
- c) I materiali compatibili di cui al 1° comma sono le terre minerali naturali o ossidi di derivazione chimica riconducibili ad una gamma cromatica tradizionale che non deve prescindere dalla valutazione della rilevanza che per il colore scelto l'edificio viene ad assumere nel contesto in cui è inserito.
- d) Lo stesso divieto di uso di tempere lavabili e delle tecniche da stendere a spatola si applica nei confronti delle situazioni di totale demolizione e rifacimento di intonaci.
- e) La coloritura dovrà essere unica per ogni unità edilizia terra/tetto anche se di proprietà diverse e dovrà riguardare l'intera unità.
- f) Se la facciata presenta decorazioni pittoriche riproducenti bugnati, fasce marcapiano, riquadrature di finestre, cantonate in bozza, persiane, etc. anche se deteriorate ma leggibili nella forma originaria,

potranno essere ripristinate a condizione che non si proceda per porzioni e che l'intervento di rifacimento riguardi l'intero apparato decorativo.

g) Le riquadrature cromatiche potranno essere eseguite su edifici che attualmente ne siano privi ma che tipologicamente possano essere ricompresi tra quelli usualmente decorati.

### **3 - Elementi di finitura della facciata**

Gli elementi che concorrano ad individuare la categoria sono i seguenti:

3.1. - Serramenti esterni

3.2. - Porte, portoni, vetrine

3.3. - Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti.

#### **3.1. - Serramenti esterni**

a) I serramenti di oscuramento tradizionali riconducibili alle persiane a battenti o a scomparsa debbono essere conservati e restaurati con eventuali integrazioni per le parti deteriorate con materiali, forme e tecnologie proprie della tradizione. Qualora le persiane debbano essere sostituite, dovranno essere dello stesso tipo di quelle esistenti.

b) La stessa importanza in termini di conservazione e di restauro, deve essere attribuita alle ferramenta che, nel caso di irrecuperabilità, devono essere sostituite o integrate con elementi simili agli originali.

c) Le limitazioni di cui ai commi precedenti si applicano anche a serramenti non "storici" ma eseguiti con le forme e i modi tradizionali.

d) E' escluso l'uso di tapparelle avvolgibili che potranno comunque essere conservate negli edifici non "storici" nei quali siano state eventualmente collocate.

e) Nel caso di ripristino, anche se si tratta dell'intera unità edilizia, dovranno essere utilizzati preferibilmente materiali analoghi agli originali.

f) Le tapparelle avvolgibili in legno non potranno essere sostituite da altre in plastica.

g) Tutti gli infissi esterni dello stesso edificio dovranno avere identica tinta e tonalità che dovrà essere eseguita con smalto opaco.

h) I serramenti di oscuramento sono vietati nel caso di edifici di notevole rilevanza storico artistica che originariamente non prevedevano l'apposizione.

i) La stessa esigenza di conservazione e restauro riguarda gli infissi veri e propri che potranno essere sostituiti solo con altri analoghi per materiali, partitura e colore.

l) L'uso di serramenti metallici, potrà essere assentito purché questi siano realizzati conformemente alla tipologia tradizionale e purché compatibili, anche nel colore, con le caratteristiche dell'edificio e del contesto edilizio nel quale è collocato.

m) Non sono compatibili con la tradizione e i tipi generalmente presenti nel tessuto storico della città i vetri a specchio e le scompartizioni all'inglese.

#### **3.2. - Porte, portoni, vetrine**

a) Trattandosi di elementi di grande importanza per l'assetto architettonico e funzionale dell'edificio se non costituiscono finitura di edifici recenti, debbono essere oggetto di salvaguardia e conservazione e pertanto gli unici interventi ammissibili sono quelli della manutenzione e del restauro.

b) Nei casi dimostrati di irrecuperabilità dell'esistente ne è consentita la sostituzione con un nuovo infisso realizzato con materiali, forme e tecnologie conformi a quello originale.

c) Analogamente, nel caso di progetto di restauro della facciata, dovranno essere rimossi gli infissi di porte e portoni realizzati in lega leggera o altro materiale incongruo rispetto alle caratteristiche dell'edificio e del contesto che d'altra parte, nei casi particolari, possono consentire l'uso del ferro per il sostegno delle vetrate di chiusura.

d) E' comunque vietato l'uso dell'alluminio anodizzato naturale o "oro".

e) Quanto alle vetrine dei negozi, debbono essere salvaguardati gli impianti storici: la salvaguardia, che consente soltanto interventi di manutenzione e restauro, si estende anche agli arredi quando siano significativi e determinanti ai fini dell'apprezzamento dalla pubblica via.

f) Valgono in generale, per le vetrine, le prescrizioni circa i materiali e quindi l'esclusione dell'uso dell'alluminio anodizzato naturale o "oro".

g) Le serrande di protezione, se non vengono usati sistemi diversi come i cristalli di sicurezza o antisfondamento, dovranno essere a maglia sciolta, verniciata con colori uniformi con quelli già presenti per la stessa categoria nella stessa unità edilizia.

h) Sono comunque escluse le serrande a fasce continue di lamiera.

### **3.3. - Grate, balaustre, cancelli, cancellate e ferri battuti**

a) Tutti gli elementi elencati nel titolo e presenti nelle facciate o che costituiscono comunque finitura della unità edilizia sono soggetti di attenta salvaguardia.

b) Analogamente non possono essere rimosse le rostre di sopraluci né possono essere coperte da insegne o comunque oscurate.

c) Per tutti questi elementi è consentita la sola manutenzione e restauro.

## **4 - Impianti tecnologici**

Si dividono in:

4.1. - Impianti tecnologici pubblici

4.2. - Impianti tecnologici privati

Appartengono alla 1° categoria gli impianti connessi alla distribuzione di gas, acqua, telefono, energia elettrica.

Sono propri della 2° categoria gli impianti della comunicazione privata, quelli di refrigerazione e quanto altro sia di utilità strettamente privata.

### **4.1. - Impianti tecnologici pubblici**

a) Nel caso di restauro di facciata è obbligatorio riordinare, in modo organico, i cavi della rete elettrica e telefonica attualmente posizionati nel prospetto principale, cercando di occultarli il più possibile in modo da rendere pienamente leggibile la composizione architettonica di facciata.

I criteri generali che devono guidare ogni intervento sono:

1) utilizzazione di cavi con guaine in rame o in materiali simili, comunque capaci di invecchiare con tempi e ritmi propri dei materiali storici; sono esclusi pertanto i cavi con guaine in materiale plastico;

2) posizionamento delle calate verticali in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini delle proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda o, in alternativa, seguire l'andamento delle partiture verticali di facciata.

3) posizionamento dei percorsi orizzontali sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda o, nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, nella parte superiore di modanatura in modo che i cavi siano il più possibile occultati alla vista;

4) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche.

b) L'Amministrazione Comunale in tempi brevi, dovrà stabilire con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, della Telecom, della ASP, il riordino globale delle reti distributive concordando idonei metodi operativi, avendo come base i criteri esposti in questo articolo.

c) Le tubazioni del gas non possono essere installate in vista sulla facciata principale se ciò non è esplicitamente prescritto dalle norme di sicurezza e devono trovare alloggiamento preferibilmente sulle facciate interne, nascoste alla visione dalla pubblica via.

d) In ogni caso le tubazioni debbono essere allineate ordinatamente in una delle estremità della facciata e dipinte dello stesso colore della facciata stessa.

e) E' comunque vietato il posizionamento di tubazioni del gas sulle facciate di edifici di rilevante valore storico artistico ed ambientale. Per gli edifici del Centro storico è di norma tollerata, sulla facciata prospiciente la pubblica via, solo la tubazione principale, che non può superare l'altezza di 50/70 cm. dalla quota del piano stradale.

f) Il contatore del gas dovrà trovare alloggiamento in un apposito vano all'interno dell'edificio; se ciò non è possibile viene tollerata l'installazione in facciata in una nicchia, opportunamente occultata da una chiusura a filo facciata, secondo le seguenti indicazioni:

- l'alloggiamento non potrà interessare antiche murature in pietra o mattoni, anche se coperte da intonaco e non destinate a costituire elemento architettonico a faccia vista del prospetto.

- gli sportelli dovranno essere in ghisa con colorazione naturale o in alternativa opportunamente dipinti dello stesso colore della facciata o della zoccolatura a seconda della posizione.

Le prescrizioni di cui sopra si riferiscono anche alle condutture dell'acqua.

#### **4.2. - Impianti tecnologici privati**

a) Tutte le installazioni ex novo di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico di facciata.

b) L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non a filo esterno, sugli stipiti lapidei delle aperture d'ingresso. In alternativa devono trovare opportuna collocazione in facciata, sulla destra guardando l'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. Non è ammessa, salvo preesistenza, l'installazione direttamente sul portone di ingresso.

c) Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in una unica pulsantiera.

d) Queste apparecchiature per la comunicazione, che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante, nel caso di posizionamento a filo facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione e all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici. E' obbligatorio pertanto l'uso dei materiali tradizionali come l'ottone e il bronzo. E' infine vietata l'installazione di gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata sui balconi visibili dalla pubblica via.

e) E' consentita, solo nel caso che essi siano mimetizzati e quando l'immagine storica lo permetta, nei portoni, nelle finestre e nelle vetrine, sempreché l'ingombro dell'apparecchiatura si sviluppi all'interno e non all'esterno. In ogni caso non è ammesso alterare la struttura muraria con il loro inserimento.

f) Sono inoltre di norma vietate sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per camini o caldaie nonché fori per l'esalazione dei fumi e cavi della rete televisiva

g) Nel caso in cui il regolamento d'igiene prescriva fori di sfiato per le caldaie, questi potranno essere realizzati, solo previa attenta valutazione della valenza storica - artistica dell'edificio, rispettando l'orditura di facciata ed esclusivamente a filo facciata senza alcun rilievo