





## **ART. 6 BIS DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI DI VALORE TESTIMONIALE STORICO CULTURALE**

1. Quanto normato dal presente articolo fa riferimento all'Art. 43 "Indirizzi e criteri per la tutela e valorizzazione degli edifici ricadenti in contesti storici o comunque aventi interesse storico-culturale" delle N.T.O. del P.A.T. e all'art. 40 della L.R. n. 11/2004.
2. A ciascun fabbricato individuato, o sua porzione, è assegnato un grado di tutela in relazione ai valori storici, architettonici, ambientali e culturali a prescindere dalla specifica qualità architettonica. L'intervento edilizio ammesso, nel rispetto delle definizioni di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 29 del D.Lgs. n. 42/2004) deve risultare conforme al grado di protezione attribuito.
3. Tutti gli interventi sugli immobili di valore testimoniale fino al grado 4 e grado 5 nel caso di ripristino dell'impianto edilizio originario, sono soggetti alla presentazione di un progetto i cui elaborati devono comprendere l'analisi filologica degli immobili interessati, come prevista al successivo punto 2.1.  
**2.1. Analisi filologica:** l'analisi filologica degli immobili, preliminare alla progettazione, deve considerare l'intera area di pertinenza e contenere:
  - a) l'analisi storica degli immobili, con particolare riferimento alle trasformazioni subite;
  - b) lo stato di fatto dell'edificio, mediante il rilievo quotato, la descrizione delle destinazioni d'uso e delle condizioni statiche ed igieniche, comprendendo le informazioni sui materiali e sulle tecniche usate nella costruzione;
  - c) lo stato di fatto degli spazi scoperti, mediante il rilievo quotato del suolo e delle alberature, con specificazione delle specie, delle pavimentazioni esterne, delle recinzioni e di ogni altro elemento fisso che concorre a caratterizzare l'ambiente;
  - d) ogni altro documento necessario per descrivere i caratteri storici e architettonici degli immobili interessati.
4. E' ammesso, per gli edifici con grado di tutela 2, 3 e 4, la riduzione di tale tutela per un massimo di due gradi, a seguito di una approfondita analisi filologica di cui al presente articolo che attesti un più attenuato carattere testimoniale dell'immobile interessato.
5. Tutti gli interventi che prevedono cambio di destinazione d'uso, aumento della volumetria, ristrutturazione urbanistica o che comportano la ridefinizione dell'impianto planivolumetrico, ad eccezione della ristrutturazione ed adeguamenti igienico sanitari senza aumento di volumetria, sono oggetto di contributo straordinario in base alla valutazione del maggior valore generato dall'intervento ai sensi dell'art. 16, comma 4-ter) del D.P.R. 380/2001 (perequazione urbanistica – deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 02/11/2015) e successive modifiche.
6. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle proprie di ciascuna zona purché compatibili con l'esigenza primaria di tutelare il manufatto coerentemente al grado di tutela assegnato.
7. Per i fabbricati ricadenti in zona agricola, salvo diversa indicazione del P.I., il recupero ai fini residenziali è sempre ammesso ritenendo prioritario per l'interesse pubblico la conservazione del manufatto piuttosto che la conferma dell'originaria destinazione d'uso; nel caso di riconversione degli annessi rustici non più funzionali, è vietata la possibilità di costruire nuovi annessi rustici nell'area di pertinenza del fabbricato

oggetto di trasformazione e nel fondo di riferimento, fatte salve le prerogative di cui agli artt. 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i. riferite al complesso dei fabbricati aziendali.

8. L'eventuale inclusione nelle schede testimoniali di corpi di fabbrica realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo, non determina alcuna legittimazione degli stessi né preclusione dell'attività di vigilanza edilizia che può, in qualsiasi tempo, essere eseguita con applicazione della disciplina sanzionatoria vigente al momento dell'accertamento.
9. **Disciplina degli interventi - gradi di tutela degli edifici:** agli edifici di valore testimoniale individuati nella tavola 1 e schedati nel documento "Schede edifici con valore storico testimoniale", sono assegnati i gradi di tutela 1, 2, 3, 4, 5 e 6 in base al valore emergente che li caratterizza. Ad ogni grado di tutela corrispondono le seguenti modalità di intervento di trasformazione edilizia.

**GRADO DI TUTELA 1 - Edifici storico ambientali notevoli che presentano interesse etnoantropologico di cui all'art 10 del D.Lgs. n. 42/2004**

*Riguarda gli edifici e i manufatti di riconosciuto valore storico, architettonico e ambientale, gli edifici monumentali, le chiese e i complessi religiosi, gli edifici che rappresentano delle emergenze tipologiche poiché sono testimonianza dell'architettura tradizionale e costituiscono elementi fondativi e di identificazione del territorio.*

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio con l'obiettivo di garantire la permanenza dei caratteri storici e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

- restauro e ripristino dei paramenti esterni e, qualora risultino di documentato valore culturale e architettonico, degli ambienti interni;
- conservazione e ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle parti prive di valore;
- consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti e dei pavimenti interni, dei solai, delle volte, delle scale, del tetto. Nell'intervento devono essere prioritariamente riutilizzati gli elementi originari e solo in caso di impossibilità si può ricorrere a materiali analoghi e compatibili;
- il consolidamento, il rinnovo ed il recupero degli elementi formali e decorativi dell'edificio;
- il ripristino di nuovi fori quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o documentazione iconografica;
- inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e senza alterazioni volumetriche degli edifici o compromissioni strutturali irreversibili o degrado stilistico o modifiche dell'andamento delle falde di copertura e senza occupazione di spazi aperti;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento Edilizio con riutilizzo e/o riproposizione dei materiali originari e gli interventi, di qualsiasi tipo, autorizzati dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici, purché conformi alla disciplina di zona nella quale gli edifici ricadono.

E' ammesso il mantenimento delle altezze esistenti per i locali abitativi, anche se inferiori a quelle minime prescritte, qualora non ne sia modificata l'utilizzazione originaria e purché non inferiore a m. 2,55.

Non sono ammessi gli interventi che implicino:

- demolizione anche se con ricostruzione;
- variazione della sagoma plani volumetrica (ampliamenti);
- modifica delle facciate esterne, salvo i casi di ripristino di nuovi fori;
- modifica della pendenza originaria delle falde;

Gli immobili con grado di tutela "1" sono sottoposti a verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e qualora non sia stato riscontrato l'interesse culturale, assumono il grado di tutela "2".

**GRADO DI TUTELA 2 - Edifici storici di notevole interesse storico, paesaggistico ed ambientale di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004**

*Riguarda edifici e manufatti di pregio architettonico, aventi elementi di particolare qualità, di valore ambientale, culturale, tipologico e documentario, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originali il cui stato di conservazione consente il suo completo recupero.*

Gli interventi sono rivolti a conservare l'organismo edilizio salvaguardando e/o ripristinando la riconoscibilità dell'unità originaria e di tutti quegli elementi, sia esterni che interni, aventi significativa caratterizzazione e valore sotto il profilo storico, culturale ed ambientale, il cui stato di conservazione permette di riconoscerne la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica e permette il suo completo recupero, con possibilità di riscattare i caratteri originali mediante limitati interventi edilizi e assicurando la funzionalità con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- tutti gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione "1";
- il restauro e ripristino degli elementi di decoro originari;
- interventi di ricomposizione o riproposizione filologica dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;
- la ricostruzione di parti demolite purché le preesistenze demolite siano adeguatamente suffragate da accurate analisi e testimonianze documentarie e l'intervento di ricostruzione non comporti alterazione del valore architettonico/ambientale del fabbricato.

E' ammesso il mantenimento delle altezze esistenti per i locali abitativi, anche se inferiori a quelle minime prescritte, qualora non ne sia modificata l'utilizzazione originaria e purché non inferiore a m. 2,55.

Non sono comunque ammessi gli interventi che implicino:

- demolizione anche se con ricostruzione;

- variazione della sagoma plani volumetrica (ampliamenti) salvo i casi di ricostruzione delle parti demolite;
- modifica delle facciate esterne, salvo i casi di ripristino di nuovi fori;
- modifica della pendenza originaria delle falde.

Gli interventi edilizi devono essere eseguiti con riutilizzo e/o riproposizione dei materiali originari e/o l'uso di materiali e tecniche costruttive originarie coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante originari e solo in caso di impossibilità si può ricorrere a materiali analoghi e compatibili.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

### **GRADO DI TUTELA 3** - Edifici di interesse paesaggistico ed ambientale

*Riguarda gli edifici e i manufatti con qualità proprie non rilevanti ma che presentano, verso lo spazio pubblico o l'ambiente circostante, un valore storico-documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale e che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici.*

Gli interventi ammessi sono rivolti a conservare e/o riproporre l'organismo edilizio salvaguardando e/o ripristinando i singoli elementi superstiti sia esterni che interni, con possibilità di riscattare i caratteri originali ed assicurando la funzionalità con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- tutti gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione "2";
- ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo ed inserimento di nuove aperture che realizzino inequivocabilmente un riordino delle facciate secondo le preesistenze, ad eccezione dei prospetti con originaria valenza storico-architettonica, con l'avvertenza che per le parti già snaturate devono essere adottati interventi atti a ridurre l'eventuale impatto negativo delle opere già realizzate;
- consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti;
- ristrutturazione interna con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali senza variare la posizione degli elementi strutturali (muri portanti, scale, solai) e senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- il riutilizzo dei sottotetti tramite la realizzazione di lucernari a filo tetto;
- gli aumenti di superficie tramite realizzazione di nuovi orizzontamenti;
- mantenimento delle parti aperte e dei loggiati o porticati originari ancora riconoscibili.

Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture e l'edificio sia ritenuto di interesse a seguito dell'analisi filologica, è possibile demolire e ricostruire l'edificio collabente sullo stesso sedime, fatto salvo scostamenti dovuti al maggiore spessore degli elementi strutturali. La ricostruzione dell'edificio deve riprodurre i connotati essenziali di natura architettonica e di inserimento nel contesto ambientale. Tali connotati sono riconducibili alla forma dei volumi sul sedime originario, all'altezza, alla conformazione delle bucaure (ovvero alla impaginazione e alla gerarchia di porte e finestre, logge, porticati e volte) sui prospetti visibili da pubblica via o dalle principali vedute nel contesto rurale e alla utilizzazione dei materiali originali e

cromatismi originali ovvero di cromatismi non conflittuali con quelli che caratterizzano il contesto paesaggistico.

E' ammesso il mantenimento delle altezze esistenti per i locali abitativi, anche se inferiori a quelle minime prescritte, qualora non ne sia modificata l'utilizzazione originaria e purché non inferiore a m. 2,55.

Gli interventi edilizi devono essere eseguiti con riutilizzo dei materiali originari e/o l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento igienico sanitario e di restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

**GRADO DI TUTELA 4 - Edifici con qualità proprie non rilevanti ma che, ancorché di architettura povera, risultano essere caratteristici della cultura locale**

*Riguarda gli edifici e i manufatti che mantengono sostanzialmente inalterati rispetto all'impianto originario, l'aspetto esteriore ed i caratteri morfologici e tipologici ai quali si riconosce un valore storico/documentale legato alla tradizione e alla cultura locale e di immagine ambientale, edifici rurali, e con valori di unitarietà architettonica e di impianto urbano di matrice rurale.*

Gli interventi sono rivolti a riscattare i caratteri originari con ripristino e recupero dei singoli elementi superstiti sia esterni che interni, assicurando la funzionalità con destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono:

- tutti gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione "3";
- ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo ed inserimento di nuove aperture che non alterino i caratteri architettonici dell'edificio anche in relazione al contesto edificato o ambientale;
- la modifica della distribuzione e delle dimensioni dei locali;
- la ristrutturazione interna con possibilità di modificare le unità immobiliari, variare la posizione delle scale e degli altri elementi strutturali e di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare le quote delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;
- il recupero delle superfetazioni e dei corpi precari che, attraverso l'utilizzo di materiali e forme moderne, consentano un armonico inserimento;
- tamponatura delle parti aperte (fienili, e simili) con tecniche che consentano la leggibilità dell'organismo edilizio originario anche dopo l'intervento, ricorrendo ad esempio all'uso di materiali leggeri quali legno o vetro;

Nei casi in cui le condizioni di stabilità degli edifici, a seguito di verifica effettuata da un tecnico abilitato, siano caratterizzate da gravi e diffusi dissesti statici delle strutture e l'edificio sia ritenuto di interesse a seguito dell'analisi filologica, è possibile demolire e ricostruire l'edificio collabente sullo stesso sedime secondo le condizioni e i limiti di cui al presente articolo, fatto salvo scostamenti dovuti al maggiore spessore degli elementi strutturali.

E' ammesso il mantenimento delle altezze esistenti per i locali abitativi, anche se inferiori a quelle minime prescritte, qualora non ne sia modificata l'utilizzazione originaria e purché non inferiore a m. 2,55.

Gli interventi edilizi devono essere eseguiti con riutilizzo dei materiali originari e/o l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie purché coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio e con l'ambiente circostante.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento igienico sanitario e di restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

**GRADO DI TUTELA 5 - Edifici di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario**

*Riguarda gli edifici e i manufatti di epoca recente o che hanno subito interventi di trasformazione che non rendono più riconoscibile l'impianto originario che dovranno essere ricondotti a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto.*

Gli interventi di trasformazione edilizia sono rivolti a ricondurre l'edificio a forme tipologiche più congruenti con il carattere storico del contesto e devono, in ogni caso, tutelare, qualora ancora esistente, la sostanza dell'impianto e le parti o elementi significativi garantendo la conservazione degli elementi di interesse architettonico e decorativo, nonché i sedimi degli edifici e gli allineamenti originari. Particolare attenzione è prescritta per il recupero di quanto caratterizza la tipologia, le strutture verticali e orizzontali o singoli elementi di carattere storico-testimoniale o tipici dell'edilizia tradizionale.

Tali interventi comprendono:

- tutti gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione "4";
- ristrutturazione edilizia totale con ridefinizione dell'impianto planivolumetrico;
- sostituzione edilizia anche con accorpamento di volumi pertinenziali legittimi finalizzato a ridare unitarietà agli originali spazi liberi;
- ristrutturazione urbanistica con piano di recupero ai sensi della legislazione vigente;
- demolizione senza ricostruzione per i manufatti in contrasto con la presenza oggetto di tutela.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di adeguamento igienico sanitario e di restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento Edilizio.

**GRADO DI TUTELA 6 - Edifici e manufatti non coerenti con quelli tutelati nelle categorie precedenti**

*Riguarda gli edifici e i manufatti, generalmente di epoca recente, privi di alcun interesse storico-ambientale che costituiscono elemento detrattore di quelli tutelati*



Gli interventi di trasformazione edilizia sono rivolti a mitigare e/o eliminare gli effetti negativi generati dalla presenza degli elementi di contrasto anche con crediti edilizi finalizzati a reinterpretare le relazioni fra la presenza testimoniale e l'esigenza edificatoria.

Tali interventi comprendono:

- demolizione senza ricostruzione dei corpi di fabbrica e manufatti in contrasto con la presenza oggetto di tutela;
- ristrutturazione urbanistica con piano di recupero ai sensi della legislazione vigente.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, adeguamento igienico sanitario e modifiche interne, da eseguire nel rispetto delle modalità indicate nel Regolamento Edilizio solo se gli edifici si trovano in buono stato di conservazione.