

Al Signor Sindaco

del Comune di CALDAROLA (MC)

Oggetto: Osservazione sottoforma di contributo alla VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE, adottato dal Consiglio Comunale di Caldarola con delibera n. 38 del 07.11.2020.

– **NTA Art. 10 ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A –**

– **NTA Art. 36 “MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO”**

La sottoscritta:

Cognome e nome	Luogo e data di nascita	Residenza	Codice Fiscale
Architetto Loredana Camacci Menichelli	Tolentino (MC) 03.02.1962	Caldarola (MC), Castello di Pievefavera, 13	CMCLDN62B43L191X

ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 bis, comma 4, della L.R. 5 agosto 1992, n. 34,

### FORMULA LA PRESENTE OSSERVAZIONE

che vuole essere un fattivo contributo alla VARIANTE N. 1 AL PIANO REGOLATORE GENERALE AI SENSI DELL'ART.2 DELLA L.R. 25/2017 E S.M.I. così come adottato dal Consiglio Comunale di Caldarola con delibera n. 38 del 07.11.2020.

### MOTIVAZIONI

si illustrano le motivazioni che giustificano le contrarietà della istante alla variazione apportata all'art. 10 delle NTA “ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO -A –” e all'art 36 delle NTA “MANUFATTI DI RILEVANTE VALORE ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO” in quanto in tali articoli vengono disposti gli interventi in zone di alto pregio, dove il livello di salvaguardia è molto rilevante.

La presente osservazione, in una preminente ottica di TUTELA DEI NOTEVOLI VALORI STORICO-ARTISTICI E PAESISTICO-AMBIENTALI in gioco e quindi degli INTERESSI COLLETTIVI DI MEDIO E LUNGO TERMINE, è redatta allo scopo di poter salvaguardare i beni interessati.

Del resto è certo, come i vincoli di tutela imposti ai sensi del D. Lgs. 42/2008 sono di ordine superiore a qualsiasi previsione di PRG, nel quale si può tentare di legittimare aspettative di privati, ma ciò di fatto non sancisce alcun diritto se vengono ipotizzati interventi pregiudizievoli per i beni sotto tutela.

### **CONSIDERATO**

- L'ARPAM con prot. 9132 del 03-11-2020 in riferimento agli edifici ricadenti nelle zone A e AO ha prescritto l'acquisizione del parere della Soprintendenza.

- La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche con parere Prot. 9143 del 03-11-2020, in riferimento alle modifiche apportate all'art. 36, ha prescritto che, dopo le parole “fedele ricostruzione”, venga inserito *“con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime, delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche, dei caratteri materici e decorativi dell'edificio preesistente, senza incrementi di volumetria esistente legittimamente realizzata fatte salve eventuali diverse indicazioni progettuali fornite per gli stessi dai Piani Particolareggiati ed eventuali adeguamenti alla normativa (antisismica – igienico sanitaria ecc.)”*.
- La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche nello stesso parere Prot. 9143 del 03-11-2020, in riferimento agli edifici residenziali di interesse storico non vincolati, ma evidenziati dal PRG, ha prescritto che per quelli per i quali sarà stato riconosciuto il livello operativo L4 qualora si intenda procedere con la demolizione, debba essere acquisito, prima di procedere al progetto, il parere preventivo della Soprintendenza.

## VISTO

### 1. D.lgs. n. 380/01

Considerato che all'art. 3 comma 1 lettera d) per gli interventi di *“ristrutturazione edilizia”* è scritto che *“con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)”*

### 2. Ordinanza commissariale 19/2017

Dal momento che l'art. 3 comma 1 lettera c) dell'ord. 19/2017 prevede *“Per gli edifici dichiarati di interesse culturale, ai sensi degli articoli 10, 12 e 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 («Codice dei beni*

*culturali e del paesaggio»), fermo restando l'obiettivo del conseguimento della massima sicurezza possibile compatibilmente con l'interesse culturale dell'edificio, il raggiungimento del livello compreso tra il 60% e l'80% non ha valore cogente, potendo per essi riferirsi alle indicazioni contenute nel decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 9 febbraio 2011 («Valutazione e riduzione del rischio sismico del patrimonio culturale con riferimento alle Norme tecniche per le costruzioni di cui al decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 14 gennaio 2008»); tale disposizione si applica anche agli edifici vincolati dagli strumenti di pianificazione urbanistica classificati di interesse storico architettonico e soggetti a restauro e risanamento conservativo, anche con livello operativo L4, fermo restando il rispetto dei livelli minimi ivi previsti».*

### **3. Ordinanza commissariale 107/2020**

Dal momento all'art. 2 comma 1 lettera b) indirizzi e/o disposizioni regolamentari, comunque denominati, per gli interventi sul patrimonio edilizio storico e la qualità architettonica, in coerenza con le Linee Guida allegate alla presente ordinanza. Le Linee Guida allegate all'ordinanza 107 a pag. 25 e successive prevede che venga effettuata la CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO sulla base della quale si prevedono diverse tipologie d'intervento.

Alla luce di quanto sopra, si può dedurre la **NON CONFORMITÀ DEGLI ELABORATI: ARTT. 10 E 36 NTA, DEL PRG ADOTTATO AL D.LGS. N. 380/01, ALLE ORDINANZE 19/2017 E 107/2020 E AI PARERI ARPAM CON PROT. 9132 DEL 03-11-2020 E SOPRINTENDENZA PROT. 9143 DEL 03-11-2020**

Per questa ragione la sottoscritta si riserva ogni possibile azione presso gli enti competenti (Provincia, Regione e Soprintendenze) al fine di verificare la conformità ex ante della VARIANTE DI PRG adottata.

Dal momento che non è nelle facoltà dei progettisti della variante del PRG o dell'Amministrazione comunale la decisione sulle possibilità d'intervento su beni immobili sottoposti a qualsiasi tipologia di tutela, per quanto sopra esposto ed ampiamente motivato e documentato, la sottoscritta firmataria

# CHIEDE

- 1) dal momento che il PRG adottato prevede norme per edifici e manufatti posti in zona A e AO, si ritiene sia prioritario l'interesse di salvaguardia. Conformemente alle Linee guida dell'ordinanza 107/2020, visto il rilevante patrimonio immobiliare per quanto riguarda i beni da salvaguardare, vista la situazione determinata dagli eventi sismici, la VARIANTE al PRG può solo disporre che attraverso il Piano di Ricostruzione si proceda alla CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO come dettata dalle Linee guida stesse. È questa la procedura prevista dal Commissario Straordinario affinché si proceda in modo adeguato nelle zone A o AO.

L'art. 10 delle NTA IN VARIANTE dovrà essere modificata come indicato nei pareri, ovvero:

“Per gli edifici che a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 siano stati danneggiati con livello operativo L3 e L4 e comunque per gli edifici crollati o demoliti a seguito di precedenti eventi, è ammessa, senza previa approvazione di PdR, la demolizione e ricostruzione degli edifici con medesima sagoma, volumetria e mantenimento dei prospetti, **sulla base della classificazione che verrà adottata dal Piano di Ricostruzione e solo a seguito di autorizzazione della competente Soprintendenza.** Limitate modifiche dei prospetti finalizzate ad una razionalizzazione dei prospetti e regolarizzazione delle aperture, analogamente dovranno essere autorizzate dalla Soprintendenza.

Per gli interventi suddetti si applicano le deroghe ai requisiti igienico sanitari previste dall'art. 1 del D.M. 05/07/1975.

- 1) Dal momento che l'art 36 delle NTA del PRG adottato prevede norme per edifici che ha individuato di rilevante valore artistico e documentale, si ritiene sia prioritario l'interesse di salvaguardia di tali EDIFICI RESIDENZIALI censiti seppure non dotati di vincolo formalmente espresso dal momento che l'individuazione è stata fatta conformemente alle NTA del PPAR (a cui lo stesso PRG risulta essere stato adeguato) per quanto riguarda i beni da salvaguardare. Ai sensi del citato articolo dell'ordinanza 19/2017 è evidente come sia da ritenere prioritario l'interesse di salvaguardia di tutti gli EDIFICI RESIDENZIALI censiti da PRG seppure non dotati di vincolo formalmente espresso. Conformemente alle Linee guida dell'ordinanza 107/2020, visto il rilevante patrimonio immobiliare già censito dal PRG come d'interesse culturale, vista la situazione determinata dagli eventi sismici, la VARIANTE al PRG può solo disporre che attraverso il Piano di Ricostruzione si procederà alla

CLASSIFICAZIONE DELLO STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO come dettata dalle Linee guida stesse. È questa la procedura prevista dal Commissario Straordinario affinché si proceda in modo adeguato sugli edifici sottoposti a salvaguardia.

Quindi l'art. 36 delle NTA dovrà essere modificata come indicato nei pareri, ovvero:

“Per gli edifici all'interno dell'elenco “EDIFICI RESIDENZIALI” sotto riportati per i quali non sono indicati alcuno dei codici SBAA, ICCD, CRBC e comunque non vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004, che a seguito degli eventi sismici dell'anno 2016 siano danneggiati e per i quali sia attestato il livello operativo L3 o L4, e **per i quali la Classificazione che sarà fatta in sede di Piano di**

**Ricostruzione li avrà individuati come T4 – Grado di Tutela 4 o T5 – Grado di tutela 5**

*è consentita la demolizione con fedele ricostruzione “con mantenimento della sagoma, dei prospetti, del sedime, delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, dei caratteri materici e decorativi dell'edificio preesistente, senza incrementi della volumetria esistente legittimamente realizzata fatte salve eventuali diverse indicazioni progettuali fornite per gli stessi dai Piani Particolareggiati ed eventuali adeguamenti alla normativa (antisismica – igienico sanitaria) previa acquisizione del parere preventivo della Soprintendenza.*

*Nel caso degli edifici residenziali di interesse storico non vincolati, ma evidenziati dal PRG, per i quali è stato riconosciuto il livello di danno L4 – prima di procedere al progetto di demolizione dovrà essere acquisito il parere preventivo della Soprintendenza.”*

*Con riserva di ogni azione successiva nelle sedi e nelle modalità consentite dalla legge in caso di mancato accoglimento della presente e/o conseguente danneggiamento o perdita dei beni in elenco.*

Caldarola, 14 dicembre 2020

Architetto Loredana Camacci Menichelli

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico  
D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, D.lgs. 7 marzo 2005 n. 82 e norme  
collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa