



Ministero della cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Lettera inviata solo **tramite PEC/PEO**  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Al **Comune di Acquasanta Terme**

PEC: [comune.acquasantaterme@anutel.it](mailto:comune.acquasantaterme@anutel.it)

E p.c. **Commissione Regionale per il Patrimonio  
Culturale**

c/o Segretariato Regionale del MiC per le  
Marche

PEO: [sr-mar.corepacu@beniculturali.it](mailto:sr-mar.corepacu@beniculturali.it)

Risposta al foglio del 20/03/2021 n. 004472

Prot. Sabap del 23/03/2021 n. 006296

**Oggetto:** ACQUASANTA TERME (AP) immobili in frazione Fleno snc.

**Catastalmente distinto al N.C.E.U. foglio n. 111 particelle n. 173, 585, 586, 596, 635, 636**

**Intervento di demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione da magazzino a residenziale, di n. 4 fabbricati**  
Conferenza dei Servizi da effettuarsi in forma modalità asincrona art. 14-bis co. 2 lett. c) L. 241 del 07-08-1990

**Richiesta parere ex art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.**

Quadro normativo di riferimento: norme di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., per effetto del D.M. 14/06/1971 "Intero territorio comunale" e del D.M. 31/07/1985 dichiarazione di notevole interesse pubblico della Valle del Tronto e del Fluvione", ope legis ai sensi dell'art 142 comma 1 lettera f)

Vs. rif. Pratica: 045-2021 SUE: ID 006-2020 fascicolo n. 136

**Trasmissione parere.**

Richiedente: **PANICHI STEFANO (legale rappresentante Panichi srl)**

Responsabile del Procedimento (ex Legge 241/1990, artt. 5 e 6): **Arch. Rosella Bellesi**

Con riferimento alla convocazione della Conferenza asincrona per l'acquisizione dei nulla osta e pareri da parte degli enti convocati per valutare l'intervento in oggetto, pervenuta il 20/03/2021 ed acquisita al protocollo d'Ufficio in data 23/03/2021 al n. 6296;

**Visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**Visto** il D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137" (di seguito denominato Codice), Parte Terza – Beni Paesaggistici ed in particolare l'art. 146;

**Esaminata** la documentazione progettuale prevenuta;

**Considerato** che l'area, su cui insiste l'intervento è nella frazione Fleno in zona urbanisticamente classificata E1e secondo il vigente P.R.G. del Comune di Acquasanta Terme (AP), inserita un contesto morfologico paesaggistico di crinale collinare/montano. I fabbricati sono disposti a lato della Strada Provinciale "lungo Tronto", in posizione sottostrada, sul bordo della prima piazzetta di accesso al paese;

**Preso atto** che l'intervento proposto è relativo a lavori di ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione finalizzata alla conservazione del patrimonio edilizio esistente con miglioramento sismico (SISMA BONUS) e cambio di destinazione d'uso di 5 fabbricati siti in località Fleno, Aquasanta del T. (AP) registrati al NCEU al Fg. 111 P.IIe 173-585-586-596-635-636.

La costruzione degli edifici risale a prima del 1967, sono attualmente in pessime condizioni di manutenzione; tre di questi sono ex annessi agricoli, probabilmente fienili, ricovero animali e/o legnaie, non più utilizzati e in stato di abbandono; uno soltanto è un'abitazione anch'essa non più utilizzata da molto tempo disposta su due piani (piano seminterrato locali di servizio per l'attività agricola, piano terra abitazione). Il progetto è relativo a:

- ristrutturazione edilizia senza aumento di volume mediante demolizione e ricostruzione, finalizzata alla conservazione del patrimonio edilizio esistente con miglioramento sismico, e con cambio di destinazione d'uso dei fabbricati attualmente annessi agricoli in residenziali. Il cambio di destinazione d'uso da annessi agricoli a residenziale, viene richiesta nel rispetto dell'Art. 6 comma 3 della LR 13 del 1990, non essendo questi immobili più utilizzati da molto tempo per la conduzione del fondo e non essendo tali variazioni contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Tutti gli edifici verranno ricostruiti con pareti portanti realizzate con l'innovativo sistema costruttivo ICF (Insulated Concrete Forms). Dei quattro fabbricati solo l' Edificio 2 e l' Edificio 4 avranno due piani fuori terra e il solaio intermedio sarà realizzato con travi in legno, tavolato e soletta collaborante in c.a., solo l'Edificio 2 ha una scala interna prefabbricata autoportante di tipo leggero. La



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811

PEC: [mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it)

PEO: [sabap-mar@beniculturali.it](mailto:sabap-mar@beniculturali.it)

struttura portante della copertura sarò con travi in legno e tavolato. La principale finitura esterna sarà la Geopietra, di fattura simile ai paramenti murari esistenti in paese moderna tecnologia che ci consente di conservare l'effetto del muro portante in pietra, assolvendo al contempo a tutte le necessità di contenimento energetico oggi richiesto dalle normative; la Geopietra annulla gli shock termici e inoltre la pietra ricostruita con i suoi spessori ridotti ( max cm 8) consente il contenimento della dimensione dei muri esterni. In alcune porzioni dei prospetti, in corrispondenza e a sottolineare le finestre e gli ingressi, saranno presenti delle porzioni intonacate (come da disegni in allegato). Le sole modifiche effettuate sui prospetti sono legate alle nuove aperture necessarie alla funzione abitativa; le finestre saranno di grandezze diverse, per ottemperare ai requisiti illuminotecnici, soprattutto verso valle e sui lati meno visibili dalla piazza, è stata prevista la realizzazione di alcune aperture più grandi per poter godere della visuale verso i Monti della Laga. Tutti gli infissi saranno realizzati con finitura legno, certificati secondo le prescrizioni della normativa tecnica ex L10 e del certificato acustico di progetto. Per le finestre più grandi non sono previsti sistemi di oscuramento, ma considerando la necessità di un sistema di sicurezza nei periodi di assenza, si propone la realizzazione di un sistema antintrusione realizzato con avvolgibili blindati.. Per le finestre più piccole si realizzeranno degli sportelli in finitura legno. L'imbotto di ogni apertura sarà intonacato fino alla geopietra e le soglie saranno realizzate in travertino. I portoncini d'ingresso saranno in finitura legno, con soglie in pietra naturale, mentre i contorni saranno caratterizzati da una cornice in finitura legno.

Per quanto riguarda le coperture, si propone di utilizzare la lamiera con doppia aggraffatura, con finitura rame. I canali di gronda saranno inseriti all'interno della copertura in lamiera aggraffata, mentre i discendenti pluviali saranno in rame. Le recinzioni saranno realizzate solo verso la strada e verso la piazza, costituite da un muretto rivestito da geopietra, resistente all'usura e di facile ripulitura, per un'altezza pari a mt 0,50. Saranno poi completate da siepi ed essenze vegetazionali tipiche locali. Mentre per recintare l'intera proprietà verso valle, per motivi di sicurezza visto lo scorrazzare di alcuni animali selvatici, si prevede la realizzazione di una recinzione composta da pali in legno infissi nel terreno ai quali sarà fissata una rete metallica che poi verrà nascosta dalla vegetazione. Dei quattro fabbricati solo quelli disposti su due piani presentano i balconi nel progetto:

- Edificio 2 e Edificio 4- Balconi realizzati con travetti e tavolato in legno, imitando il classico balcone di queste zone di montagna, la pavimentazione dei balconi sarà realizzata in legno. Nell'edificio 5 c'è una piccola tettoia a proteggere l'ingresso all'unità immobiliare essendo lo sposto di gronda molto ridotto. Negli altri edifici non sono presenti tettoie, ma in corrispondenza dei balconi dell'Edificio 2 e dell'Edificio 4 la copertura presenta un oggetto più marcato.

Verrà ricavata una zona a parcheggio per tutte le unità su un'area della stessa proprietà, che rimane in quota rispetto alla strada.

**Considerato** che il vincolo di tutela paesaggistica, che insiste sull'area in oggetto, ex art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. giusto il D.M. del 14/06/1971 nel suo enunciato contiene le seguenti motivazioni a sostegno della tutela: *"..il territorio del Comune di Acquasanta Terme ha notevole interesse pubblico per il rilevante valore paesaggistico costituito dalla suggestiva Vallata del Tronto dai Monti di Macera della Morte, Monte Calvo, Monte Cerasa ed altri - determina un insieme di quadri naturali di particolare bellezza comprendenti numerosi centri storici e pubblicamente godibili dalle strade che attraversano la località.."* e del D.M. 31/07/1985 dichiarazione di notevole interesse pubblico della Valle del Tronto e del Fluvione" ;

**Considerato** che il vincolo di tutela paesaggistica che insiste sull'area in oggetto *ope legis* ai sensi art. 142 comma 1 lettera f) parchi e riserve del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii. in quanto all'interno della perimetrazione del Parco del Gran Sasso e dei Monti della Laga è volto alla conservazione degli aspetti naturalistici dell'area;

**Data per verificata** dall'Amministrazione competente la legittimità dello stato di fatto, la conformità alla vigente normativa urbanistica e a quanto previsto dal vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.);

**Tutto ciò richiamato e premesso**, questa Soprintendenza, per quanto di propria stretta competenza, ai sensi di quanto disposto dall'art. 146 del Codice,

## ESPRIME

ai sensi di quanto disposto dall'art. 146, comma 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.i., parere favorevole in relazione all'esecuzione dell'intervento di cui trattasi nel suo complesso, limitatamente alla sua compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico in quanto le opere progettate, per tipologia, forma e dimensione garantiscono la salvaguardia dei valori codificati dal provvedimento di tutela sopra richiamato e non viene alterato il contesto paesistico ambientale. *Le rivisitazioni proposte, con ampio utilizzo di materiali naturali, come pavimenti e solai in legno, l'utilizzo di geopietra e pietra naturale all'esterno, tengono conto delle caratteristiche e storia del paesaggio nei quali sono inseriti gli immobili, realizzando comunque un intervento contemporaneo.*

Tuttavia, al fine di ottimizzare l'inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, si ritiene che il presente progetto debba essere adeguato attraverso il recepimento delle seguenti indicazioni esecutive:

- Nelle aree di pertinenza delle abitazioni, venga mantenuto quanto più possibile il manto erboso e le porzioni che verranno pavimentate dovranno realizzarsi con l'impiego del travertino. Per la sistemazione definitiva del verde dell'intera area di proprietà che non risulta ancora definita, dovrà essere garantito l'utilizzo di materiali quanto più conformi al contesto del borgo con l'impianto di essenze arboree tipiche locali lungo le recinzioni su strada e nell'area retrostante ai fabbricati;
- I movimenti di terra siano limitati allo stretto indispensabile;
- A fine cantiere venga ripristinato lo stato naturale dei luoghi;



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811

PEC: mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it

PEO: sabap-mar@beniculturali.it

Si fa presente che:

- ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, del D.L. 31 maggio 2014, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2014, n. 106, entro tre giorni dalla ricezione dell'atto, gli enti coinvolti nel procedimento possono chiedere il riesame del presente atto alla Commissione regionale per il patrimonio culturale, istituita presso il Segretariato regionale del Ministero della Cultura per le Marche;

- avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale o, in alternativa, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla notifica.

In ultimo, si resta in attesa di acquisire, da parte di codesta Amministrazione, copia del provvedimento finale di competenza.

Si trattiene per gli atti d'Ufficio la documentazione pervenuta tramite P.E.C. ed ottenuta digitalmente.

**IL SOPRINTENDENTE**

Dott.ssa Marta Mazza

RB/

18/05/2021



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO DELLE MARCHE

Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811

PEC: [mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-mar@mailcert.beniculturali.it)

PEO: [sabap-mar@beniculturali.it](mailto:sabap-mar@beniculturali.it)