

ALLEGATO N. 1

CARATTERISTICHE DEGLI INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE VALORE O CLASSIFICATI STORICI

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 intonacato 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** 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 facciata 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 facciata 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 facciata 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'apprazziamento 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 similari, 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