



COMUNE DI SANSEPOLCRO

Provincia di Arezzo

Servizio Urbanistica/ Sviluppo

Via Matteotti 10- C.A.P. 52037 SANSEPOLCRO

ALLEGATO A

OGGETTO: Richiesta di modifica della classificazione di valore di un edificio ai sensi dell'art. 50 comma 12 delle N.T.A. del R.U. di cui all'Elaborato 06H - Ambito n.9 "Piana del Trebbio" - Scheda 69R65 – Bell'Umore (edificio n.1) - RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERI DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO E DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA

PROTOCOLLO E DATA ISTANZA: prot. n. 2274 del 26/01/2023

INQUADRAMENTO NEL R.U. E DESCRIZIONE INTERVENTO

Il complesso di matrice storica di "Bell'Umore", posto in territorio rurale nella "Piana del Trebbio", è costituito da più edifici, di cui uno attualmente crollato, oggetto di schedatura di cui all' Ambito 9 - scheda 69R65:

- Edificio n. 1, fabbricato principale del complesso, attualmente crollato e oggetto della richiesta di declassificazione. L'immobile era costituito da una casa colonica a sviluppo diacronico non unitario, in muratura di ciottoli di fiume e mattoni rasata a calce; verso nord-est l'edificio presentava un avancorpo loggiato, post'40, con fronte aperto e scandito da pilastri verso la strada e con il fronte nord-ovest in muratura alleggerita da finestrelle ad arco ribassato. A fianco dell'avancorpo loggiato e in aderenza al fronte nord-ovest dell'abitazione era presente una scala esterna con arrivo su loggetta in mattoni; sul fronte sud-est l'edificio presentava uno stretto volume timpanato, con angolari in mattoni, cui era accostato un volume più esteso e basso e coperto a capanna; sul fronte verso la strada una porzione di questo volume più basso era stata sopraelevata, in muratura di mattoni, per realizzare un essiccatoio che era inglobato nel complesso edilizio; all'edificio è stata attribuita la classificazione di valore V (valore) o classe 2;
- Edificio n. 2, essiccatoio e rimessa giustapposta al suo lato nord-est in muratura intonacata, a cui è stata attribuita la classificazione di valore CCA (compatibile con l'ambiente) o classe 4;
- Edificio n. 3, abitazione colonica riconfigurata con regolarizzazione delle aperture e della finitura esterna; al alto sud-est dell'abitazione è giustapposta una rimessa ad un solo piano, a cui è stata attribuita la classificazione di scarso valore SV(scarso valore) o classe 3;
- Edifici n. 4, stallette post 1940 in muratura di mattoni, alle quali è stata attribuita la classificazione di valore CCA (compatibile con l'ambiente) o classe 4;

Con Delibera di Giunta n.307 del 09/12/2022 è stato approvato l' *Atto di indirizzo alla sottoscrizione di Accordo Procedimentale volto alla definizione dell'iter di valutazione e ricostruzione di edificio diruto*, riferito all'edificio n. 1 del complesso di Bell'Umore. A seguito di tale Accordo Procedimentale sottoscritto dal richiedente e dal Comune, il primo chiede la revisione e adeguamento della scheda 69R65 dell'ambito 9, relativamente all'edificio classificato di Valore – CLASSE 2, attualmente crollato, finalizzata alla ricostruzione dello stesso.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLA PROPOSTA DI MODIFICA

In data 20/11/2018 il richiedente ha presentato richiesta di permesso di costruire per la ristrutturazione del fabbricato in oggetto. Ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A., per gli edifici di classe

2, come quello interessato dall'intervento, sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa di tipo RC1 (art. 15 comma 6 delle N.T.A.), con esclusione della demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta salva l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati; il divieto di demolizione e/o distruzione di manufatti di interesse storico è inoltre definito anche all'art. 32 comma 4 delle N.T.A..

Per quanto rilevabile dalla documentazione grafica e fotografica allegata alla richiesta di permesso di costruire, l'immobile risultava a quella data ridotto a rudere, con presenza sul posto del perimetro di fondazione e di alcuni tratti murari di altezza molto inferiore rispetto alla consistenza originaria, rilevabile dalla documentazione fotografica presente nella scheda 69R65 (riferibile ai primi anni 2000). Con nota del 14.03.2019, notificata in data 19.03.2019, veniva data al richiedente comunicazione di Preavviso di Diniego e successivamente, viste le osservazioni prodotte, in data 01/08/2019 l'Ufficio edilizia disponeva il Diniego definitivo del Permesso di Costruire in quanto non sussistevano i presupposti per il rilascio del titolo abilitativo richiesto.

Poiché successivamente, sia nel 2021 che nel 2022, la proprietà ha richiesto una nuova valutazione da parte dell'Ufficio Edilizia Privata, asserendo di poter motivare in maniera più esaustiva l'analisi dei dissesti e l'evoluzione del crollo, dichiarando che il crollo è avvenuto in maniera spontanea e che la stessa ha proceduto solo alla pulizia dell'area ed all'eliminazione di piccole porzioni in evidente stato di crollo senza titoli abilitativi e dichiarando di voler procedere ad una fedele ricostruzione in accordo con quanto determinato dalla analisi e ricostruzione fotogrammetrica prodotta dallo studio tecnico "Marco Parronchi", già trasmessa in fase di osservazioni al preavviso di diniego, l'Amministrazione ha predisposto un Accordo Procedimentale volto alla definizione dell'iter di valutazione e ricostruzione di tale edificio diruto, approvato con Delibera di Giunta n.307 del 09/12/2022, successivamente firmato tra le parti e repertoriato al n. 243 del 09/02/2023.

Gli obiettivi di interesse pubblico, di cui all'art. 2 dell'Accordo sono:

- la ricostruzione fedele di un compendio immobiliare crollato già censito come edificio di Valore nella scheda 69R65, ambito 9, elaborato 06H del Regolamento Urbanistico, corrispondente alla classe 2 ai sensi dell'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.);
- la pulizia complessiva dell'area e l'innegabile fattore estetico dell'eliminazione di un rudere su zona agricola ed in prossimità di strada di collegamento con la vicina Regione Umbria.

Gli impegni del richiedente (denominato "soggetto attuatore" nell'Accordo), di cui all'art. 3 dell'Accordo sono:

- riconoscere, a titolo di sanzione pecuniaria, causa mancata comunicazione nella fase di ripulitura dell'area e nell'eliminazione di piccole porzioni pericolanti, il doppio di quanto previsto ai sensi dell'art. 136, comma 2, lettera f quater, e comma 6 della L.R. n. 10.11.2014 n. 65 (ovvero euro 2.000,00), entro il termine di giorni 15 (quindici) dalla formalizzazione della sanzione da parte del comune;
- presentare nuova istanza per la ricostruzione fedele di quanto crollato, nelle quantità e conformazioni volumetriche appurate e valutate in contraddittorio con l'ufficio Edilizia Privata Comunale secondo quanto stabilito all' articolo 5 dell'Accordo;
- impegnarsi al riutilizzo del materiale recuperato dai crolli e regolarmente accatastato;
- seguire in maniera puntuale qualunque prescrizione dovesse essere emessa da parte dell'ufficio comunale, nel termine indicato e quindi a valenza perentoria;

L'impegno dell'Amministrazione Comunale, di cui all'art. 4 dell'Accordo, consiste nel procedere al rilascio del Permesso di Costruire per la ricostruzione dell'edificio crollato entro 45(quarantacinque) giorni dal deposito della documentazione necessaria per il rilascio, salvo eventuali richieste integrative.

Relativamente alla Modalità di definizione della divergenza interpretativa, di cui all'art. 5 dell'Accordo, Il Comune ed il Soggetto Attuatore avvieranno un percorso di confronto, da

terminarsi entro 60(sessanta) giorni dalla data di stipula dell'Accordo stesso, attraverso i soggetti che riterranno di individuare, al fine di valutare l'effettiva consistenza legittima ante crollo. Solo successivamente a tale fase e con il parere favorevole dell'Ufficio Edilizia Privata, il Soggetto Attuatore procederà alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire.

Per quanto sopra detto, poiché il principale obiettivo dell'Accordo Procedimentale è la fedele ricostruzione dell'edificio in oggetto, è necessaria la previsione di prescrizioni particolari per l'edificio 1 che, visto l'attuale stato di rudere, ne consentano la fedele ricostruzione con le medesime caratteristiche tipologiche e formali dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e delle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto e riutilizzando, per quanto possibile, i materiali derivanti dal crollo. Considerato il Valore Testimoniale dell'edificio ricostruito, lo stesso manterrà la preesistente classificazione di VALORE – CLASSE 2.

Sansepolcro, 01/02/2023

IL TECNICO ISTRUTTORE: Arch. Ilaria Calabresi

PARERE DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO: in data 14/02/2023 la Commissione del Paesaggio ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria tecnica redatta dal Servizio Urbanistica, prevedendo la seguente prescrizione particolare per l'edificio 1:

“E' permessa la demolizione e fedele ricostruzione, con identici materiali ed aspetto, in forza dell'Accordo Procedimentale di cui al Repertorio n. 243 del 09/02/2023, stante il valore testimoniale che avrà l'edificio 1 stesso a seguito della riqualificazione. Si prescrive il riutilizzo dei materiali preesistenti ove compatibile con le norme di costruzione”.

PARERE DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI INTERNA: in data 16/02/2023 la Conferenza interna dei servizi ha espresso parere favorevole all'accoglimento della presente istanza nelle modalità previste nella istruttoria tecnica redatta dal Servizio Urbanistica, confermando la prescrizione indicata dalla Commissione del Paesaggio.