

11-04-2022

Deliberazione n. 16

Seduta in Prima convocazione

Variante al PRG Parte Strutturale relativa ai beni culturali sparsi art. 32 co.4 lett. l) l.r. n. 1/2015. (schede n. 545-A257-A310-A237-A210-726-A107) - ADOZIONE.

L'anno **duemilaventidue**, il giorno **undici** del mese di **aprile**, alle ore **14:00** e seguenti, in Assisi presso la Sala del consiglio Comunale "Palazzo dei Priori", si è riunito il Consiglio Comunale, nelle persone dei Signori:

Proietti Stefania	Sindaco	P	Casciarri Donatella	Presidente	P
Cardinali Giuseppe	Consigliere	P	Corazzi Francesca	Consigliere	P
Fioroni Emidio Ignazio	Consigliere	A	Lupattelli Paolo	Consigliere	P
Massini Marylena Veronica Giuseppina	Consigliere	P	Pizziconi Laura	Consigliere	P
Fischi Isabella	Consigliere	A	Cavanna Scilla	Consigliere	P
Bolletta Alfredo	Consigliere	P	Vitali Paola	Consigliere	P
Cosimetti Marco	Consigliere	A	Pastorelli Jacopo	Consigliere	P
Mignani Francesco	Consigliere	P	Apostolico Stefano	Consigliere	P
Cannelli Lucio	Consigliere	P			

Risultano, inoltre presenti i seguenti Assessori: - Stoppini Valter - Cavallucci Veronica - Paggi Massimo - Capitanucci Alberto - Leggio Fabrizio

Scrutatori: Vitali – Massini - Pastorelli

Presidente del Consiglio dott.ssa Donatella Casciarri

Partecipa alla seduta il Segretario Generale dott. Fabrizio Proietti

Il Relatore: Assessore Capitanucci Alberto

I TECNICI ISTRUTTORI

geom. Giuseppa Rossi

Arch. Cristina Fioretti

**IL RESPONSABILE UFFICIO
URBANISTICA E PAESAGGIO**

arch. Valter Ciotti

Parere Tecnico
(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)
PARERE: Favorevole
Data: 31-03-2022

**IL DIRIGENTE SETTORE
Gestione del Territorio**
arch. Bruno Mario Broccolo

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
dott.ssa Donatella Casciarri

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Fabrizio Proietti

PRESIDENTE

Relatore: Assessore Alberto Capitanucci.

CAPITANUCCI

Grazie Presidente. Il tema che trattiamo oggi è la prima sessione di ciò che il Consiglio deciderà mi auguro di affrontare in modo semestrale, cioè la riclassificazione dei beni culturali sparsi. Faccio un breve riassunto delle puntate precedenti perché siamo in tema di variante normativa di quello che il Consiglio comunale ha approvato a marzo 2021, mi sembra, che riguarda il complesso di 2.380 singoli edifici, o aggregati di edifici con una loro autonomia strutturale e formale, la cui approvazione in origine risale al 2011, ma il censimento partiva ancora prima, e che riconosce questi immobili come elementi significativi per posizione o portato storico e culturale di un mondo non più così presente oggi, che comunque connotano il nostro territorio rurale, situazione che si estende a molti altri Comuni oltre il nostro. Questo oggi è rilevante, anche se è stato più rilevante il passaggio con cui abbiamo messo in campo la variante normativa, infatti ognuno di voi sarà a conoscenza di una o più situazioni in cui questi edifici o aggregati permangono in stato di degrado, o questo addirittura aumenta, proprio perché la complessità di intervento è sproporzionata al valore dell'edificio. La fattispecie più ricorrente è che un'unica definizione comprenda un aggregato all'interno del quale ci sia un edificio di rango, e i restanti sono legati a una esecuzione edilizia magari caotica in tempi in cui la nostra campagna aveva una sua dinamicità.. IL nostro percorso è stato di considerare che se dopo 15 anni dal censimento e la introduzione di normative, ci troviamo con questa distribuzione equanime sul territorio, vuole dire che qualcosa non quadra. Ed il punto è proprio questa classificazione molto rigida in partenza e sgrammaticata rispetto alla reale opportunità dell'intervento da mettere in campo. Preso atto del problema, le soluzioni erano solo due: fare una ulteriore operazione di classificazione estensiva, quindi riclassificare l'intero patrimonio censito come beni culturali sparsi in maniera più approfondita, questo è il primo dei problemi.

La seconda soluzione, che sembrava più incisiva proprio perché puntuale, era di intervenire con un portato di efficienza maggiore su ognuno di questi edifici, classificandolo secondo la natura oggettiva di

ogni corpo di fabbrica. Questo era quanto immaginavamo, lo dico a beneficio di chi non era presente in Consiglio nella scorsa sindacatura, come soluzione più incisiva, almeno in Consiglio. Nella discussione che abbiamo sostenuto con Regione siamo invece arrivati a questo compromesso, di buona fattura, non viene richiesta una variante complessiva, va bene anche una per volta, ma mantenendo lo schema generale di variante di piano. Questo l'antefatto. Come funziona il meccanismo? Su istanza del cittadino, nella documentazione a supporto della stessa, come la perizia asseverata piuttosto che documentazione, c'è una istruttoria dell'ufficio, secondo il procedimento di variante di piano, quindi con un passaggio in commissione qualità architettonica del paesaggio, parere idro-geologico, e per gli aspetti paesaggistico – ambientali, il passaggio di oggi è infatti propedeutico alla procedura di VAS, anche se insignificante rispetto al tema, perché non varia il soggetto, quindi si inizia qui il percorso che segue il suo iter procedimentale come qualsiasi altra variante di piano. L'architetto Broccolo ci darà un escursus visuale delle 7 schede che trattiamo oggi. A dispetto delle dimensioni del tema, 2.384 edifici, l'ufficio aveva in giacenza 15 istanze, e queste hanno avuto una prima scrematura in termini di istruttoria, quindi sono state richieste delle integrazioni per portarle avanti. Mentre 2 di queste, pur avendo seguito il loro iter amministrativo si sono incagliate per gli aspetti geologici, perché gli edifici insistono su aree indiziate di frana. La situazione è bizzarra perché questa nuova procedura non cambia il destino geologico dell'edificio, che rimane invariato. Ma è lo scotto che si paga per aver incastrato un percorso meno rigido in uno che invece mantiene certe rigidità.

Vediamo ora le immagini. Di 11 i 7 casi, 6 chiedono una riclassificazione a scendere, da alterata a parzialmente alterata, da prevalentemente integra a degrado. Uno soltanto che si è trovato un immobile dichiarato estinto, chiede che sia acquisito come esistente, e portato alla classificazione di edilizia tradizionale integra.

BROCCOLO

La prima scheda è veramente emblematica del percorso fatto, perché rispetto a quanto previsto dalla norma regionale, il piano regolatore comunale è stato troppo attento e ha censito un fabbricato estinto, non si vede il perché, se non per ricostruirlo alla stessa maniera per poi vincolarlo, quindi la prima

scheda è emblematica che fatto che il censimento è ingestibile vista la quantità di schede. Questo si trova a S. Pietro Campagna, e il proprietario ci dice oggi che l'edificio non è scomparso, ma che lui ne richiede il valore ETPI, Edilizia Tradizione Prevalentemente Integra, cioè del massimo valore che la legge Regione Umbria riconosce ai fabbricati rurali sparsi. L'ufficio ha dato parere positivo alla riqualificazione dell'edificio, che è stato anche in commissione qualità architettonica del paesaggio, e oggi siamo quindi per la classificare ETPI. E' chiaro che signore dovrà rifare l'edificio così come era, perché l'unica opzione consentita è il restauro conservativo, esempio la Fenice di Venezia, come era è stata rifatta, e alla commissione paesaggio sembrava del tutto prudentiale e favorevole.

La seconda scheda (*mostra*) è a Capodacqua chiede di trasformare da ETPA – Edilizia residenziale prevalentemente alterata, quindi con valore mediano, per semplificare, a ETPI., quindi il più basso valore che possiamo riconoscere a un annesso agricolo. Parliamo di un corpo di porcilaie, con un muretto a un metro, tipologie che conoscete meglio di me, o meglio di quello che ne rimane, perché le foto sono datate, e probabilmente la situazione è peggiorata. L'ufficio e la commissione qualità del paesaggio concordano, quindi che è completamente alterato, e se uno vuole riqualificare può presentare un progetto più significativo.

La terza scheda è sempre un annesso a Capodacqua, sempre da da ETPA – Edilizia residenziale prevalentemente alterata, a ETA – Edilizia totalmente alterata, si tratta di questa particella 160, (*mostra*) che trovate nelle schede, e anche qui parliamo di un corpo di fabbrica aggiunto, a un solo piano, sulla cui legittimità non è il caso forse di indugiare. L'ufficio e la commissione qualità del paesaggio concordano,

La quarta scheda è sempre in località Capodacqua, con la richiesta di passare da edificio ETPI, Edilizia Tradizione Prevalentemente Integra a ETPA: Edilizia residenziale prevalentemente alterata, per la prima scheda e per l'altra a ETPI, a ETA – Edilizia totalmente alterata. (*mostra foto*) sulla parte totalmente alterata, si può procedere alla riqualificazione, ma senza la sindrome del : come era, dove era.

Questa scheda si riferisce a un fabbricato e a un annesso nella pianura di Rivotorto, il fabbricato passa da ETPI a parzialmente crollato, quindi da ETPI a ETPA, cioè prevalentemente alterato, con grado di tutela mediano. Questo 210, Passo della pietra, è sul bordo stradale e queste sono le condizioni in foto, anche questa datata.

Questi passaggi consentono un po' di fiducia sul progetto.

Altra scheda: Bianconi Gianpiero, sono diverse particelle, ma l'istante ha fatto un errore materiale nel dichiarare le .sub- particelle, per cui sono 3 quelle interessate, le restanti non sono pertinenti, come detto nella scheda. (*mostra*) la parte gialla è ETPA, cioè prevalentemente alterata, il rosso è quello integro e il resto è vincolato a villa Gualdi. Il resto degli annessi sono totalmente vincolati, i verdi, che sono privi di qualsiasi valore e già stati condonati. La proposta è di passare il giallo a blu, quindi da prevalentemente alterata, a prevalentemente integro; il rosso da prevalentemente integro passa a totalmente alterato, il resto, verde, non cambia e il blu passa da prevalentemente alterato a totalmente alterato.

Queste foto riguardano l'interno del complesso di villa Gualdi, e a questi manufatti, non sono edifici, si dà un valore mediano. Per questi altri, si dà un valore totalmente influente, anche a questo manufatto. La tipologia è quella dei porcili e questo era tutelato con il grado più alto di valore storico e architettonico, e se oggi mantenesse questo valore, l'edificio non sarebbe trasformabile, non è possibile il suo uso perché con l'altezza di 2,2 non ci sarebbe parere favorevole sotto il profilo igienico-sanitario da parte di ASL, senza parlare delle difficoltà costruttive per mantenerlo così come è, quindi si passa dal più alto grado di tutela al più basso. Gli annessi che avevano già un valore medio sono rimasti uguali, non fanno parte di questa schedatura, non siamo chiamati a decidere su questo. I restanti sono tutti valori medi, non oggetto di cambio di valore.

L'ultimo, è emblematico, è un essiccatoio, il cui valore era il più alto, ETPI, e anche qui la richiesta è di passare al valore più basso. Anche questi se fosse mantenuto il valore più alto andrebbe mantenuto così come è, mi vergogno di dire queste cose ma è impossibile darne un qualsiasi uso civile, e quindi

anche qui si passa al valore più basso, tra l'altro non è uno dei migliori esempi di essiccatoio esistenti, senza parlare del corpo aggiunto.

PRESIDENTE

Ci sono interventi? Presidente della I commissione, prego.

CAVANNA

Stamattina abbiamo discusso a fondo, e infatti come ho anticipato è stata una commissione molto attenzionata ed esplicativa, quindi credo che tutti i punti siano stati votati alla unanimità escluso il primo, da entrambe le parti.

MIGNANI

Ero Presente nel 2011 quando è stata fatta questa ricognizione, che voti favorevolmente, perché sembrava la grande opportunità per il territorio poter riqualificare queste costruzioni, e credo che il territorio ne goda, non solo dal punto di vista visivo, ma anche di quello della sicurezza e dell'utilizzo pratico. Mi chiedo se questa condizione di passaggio a una categoria inferiore, comporti, è un tema sul quale attendo risposte serie e precise ma non ne dubito, possa comportare un aumento della superficie e dei volumi, nella riqualificazione stessa. Sono assolutamente d'accordo sul fatto che si debba intervenire, ma visto che abbiamo un considerevole numero di strutture censite, ed è previsto mi è sembrato di capire una modifica dell'aspetto progettuale, con relativo aumento di volumetrie. Chiaro che ci sarà attenzione verso certe situazioni perché non se ne può fare a meno, ma globalmente se la riqualificazione prevede ulteriore consumo di suolo e altre modifiche tese a "favorire" tra virgolette questo tipo di interventi, è richiesta una spiegazione da parte dell'Assessore o dell'architetto. Grazie.

PRESIDENTE

Prego Assessore.

E' assente il Consigliere Cannelli. Presenti n.13.

CAPITANUCCI

Dal punto di vista quantitativo stiamo parlando di somme modestissime, avete visto di quali consistenze parliamo. Il vantaggio è in realtà nel cambio di destinazione d'uso, come per il primo caso, in cui si richiede un upgrade della propria condizione, che noi spingiamo a fare, naturalmente, il vantaggio nella destinazione d'uso rimane. Dal punto di vista della consistenza, questa resta invariata, perché la ristrutturazione edilizia rientra in campo in maniera formale, e non più solo come restauro conservativo. Il concetto di opportunità a cui facevi riferimento è interessante perché l'elemento di sviluppo non è soltanto l'attività che ci faccio, ma è in sé il valore dell'oggetto. Io credo che queste 7 schede, le altre erano in condizioni peggiori, chiariscono che stiamo parlando di cascami dal punto di vista edilizio, non ci si capacita come mai siano ancora in piedi, visto che sono in stato di abbandono completo. E' chiaro, come diceva l'architetto Broccolo, che quando si fa un upgrading non si apre agli aspetti volumetrici o quantitativi, ma alla possibilità di aprire un progetto per realizzazioni meno raffinate, il fatto di dover usare le categorie del restauro conservativo, che sono quelle che utilizziamo per il palazzo del Capitano del Popolo o alla Minerva, è un meccanismo inadeguato per la conservazione stessa del bene, per le parti che avrebbero senso. Quelle che vanno in ETA possono essere demolite, che non è poco, e non è del tutto fuori luogo, anzi in alcuni casi è proprio quello che servirebbe, perché ripulisco da cose che i soffocano. Il lavoro che dobbiamo fare, per questo ho esordito parlando di due volte l'anno, va visto insieme, le casistiche vanno viste in gruppo perché si inizia a capire il tema della consistenza. C'è un percorso procedimentale significativo e quindi l'ufficio deve suddividere il proprio tempo, ed è comunque una operazione onerosa, perché per arrivare a questo stadio bisogna investirci, e il primo investimento è nella conoscenza, perché se fosse stato questa conoscenza a suo tempo, oggi non ci sarebbe stato il problema in questi termini, forse la scommessa era troppo alta, perché si pensava che chissà quale spinta economica avrebbe potuto dare il restauro di queste cose e ciò non è avvenuto. Il tempo chiaramente gioca a sfavore, molte di queste foto fanno riferimento a due anni prima del piano, dopo il 2014, e le condizioni sono tutte peggiorate, ho visto casi di aggregati peggiori di questi, dove c'è un solo oggetto di qualità e valore e altre 3 intorno censite con lo stesso parametro. Quando mai interverrai su 60 metri di torre colombaia allo stesso modo che su 160 metri di

baracche in tufo e lamiera? Bisogna incidere maggiormente sul livello di conoscenza. Questo riporta nel progetto la qualità dell'effetto, ma dal punto di vista generale mi sento di dire che parliamo di marginalità. Insisto sul fatto che per questi edifici la disciplina è regionale e non nostra. Noi oggi chiariamo non gli aspetti edilizi in sé, ma la gabbia entro cui il percorso edilizio deve poter lavorare. Non so se sono stato esaustivo.

PRESIDENTE

Ci sono altri interventi? Se non ci sono altri interventi, pongo in votazione il punto n. 4 all'ordine del giorno: "Variante al PRG Parte Strutturale relativa ai beni culturali sparsi Art. 32 co. 4 Lett. l) L.R. 1/2015 (schede n. 545-A257-A310-A237-A210-726-A107)".

Favorevoli? 10 favorevoli

Contrari? Nessuno

Astenuti? 3 astenuti

Immediata eseguibilità:

Favorevoli? 10 favorevoli

Contrari? Nessuno

Astenuti? 3 astenuti

A seguito della illustrazione e discussione sopra fedelmente riportata per mera trascrizione di testo registrato su supporto magnetico che costituisce verbale allegato all'atto deliberativo.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Apostolico – Bolletta – Cardinali – Casciarri

– Cavanna – Corazzi – Lupattelli – Massini – Mignani – Pastorelli - Pizziconi – Vitali) - Astenuti n.3 (Apostolico – Mignani – Pastorelli) - Votanti n.10 - Voti favorevoli n.10 (Proietti – Bolletta – Cardinali – Casciarri – Cavanna – Corazzi – Lupattelli – Massini – Pizziconi – Vitali) - Contrari nessuno – Astenuti nessuno.

DELIBERA

- di approvare la seguente proposta di deliberazione nel suo contenuto integrale cui si riporta “per relationem”:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- in data 29/03/2011 con D.C.C. n. 84 è stato approvato il “Censimento degli edifici sparsi nel territorio comunale costituenti Beni immobili di interesse storico architettonico e culturale”;
- il PRG Parte Strutturale ha recepito quanto riportato nell’elencazione e nella cartografia del suddetto censimento approvato con D.C.C. n. 84 del 29/03/2011 mentre la schedatura lì contenuta, anch’essa recepita ha il solo scopo di individuare a livello cartografico e fotografico i beni censiti (Art. 2.4.2 comma 1 delle NTA del PRG PS);
- in data 30/03/2021, con D.C.C. n. 5, è stata approvata la variante all’Art. 2.4.2. delle NTA al PRG PS (pubblicata nel B.U.R. n. 35 del 15/06/2021) che regola le modalità per il recupero degli edifici considerati quali beni culturali sparsi sul territorio comunale.

Visti gli elaborati relativi al censimento stesso approvato nel 2011 (D.C.C. n. 84/2011);

Dato atto altresì che sono stati acquisiti tutti i pareri necessari al prosieguo del procedimento;

Atteso che:

- con D.G.C. n. 16 del 09/02/2022 la Giunta ha pre-adottato la Variante in oggetto;

- con nota PEC n. 16946 del 30/03/2022 è stata trasmessa la documentazione alla Regione Umbria per la Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui al D. Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e di cui alla L.R. 12/2010 e L.R. 1/2015;

Visto il documento istruttorio redatto dall'Ufficio Urbanistica e Paesaggio, concernente l'argomento in oggetto, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Ritenuto opportuno adottare la Variante al PRG PS in oggetto;

Visto

- il vigente Statuto Comunale ;
- il D.lgs. 267/2000 e la competenza del Consiglio Comunale in materia di pianificazione;
- la Legge 17/08/42 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- il D.M. 25/6/1954 con il quale l'intero territorio comunale è stato dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi della Legge 1497/39;
- il D. Lgs. 152/2006;
- il Decreto Legislativo n. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- la D.G.R. n. 420 del 19 marzo 2007;
- la DCC n. 84 del 29 marzo 2011;
- il PRG vigente: Piano Regolatore Generale parte strutturale approvato con D.C.C. n. 17 del 20/02/2014 e Parte Operativa approvato con D.C.C. n. 14 del 23/03/2016;
- il vigente Piano di Gestione del Sito Unesco (artt. 1.1.6 e 2.3.4, NTA.);
- la Legge Regionale n. 12/2010;
- la Legge Regionale n. 1 del 21 gennaio 2015;
- il Regolamento Regionale n. 2 del 18 febbraio 2015;
- la D.G.R. n. 852 del 13 luglio 2015;

Considerato che, per le motivazioni contenute nel documento istruttorio la proposta di adozione può essere accolta e quindi fatta propria dal Consiglio;

Ritenuto di dover accogliere la proposta formulata dall'Ufficio Urbanistica e Paesaggio, secondo le modalità esposte nel documento istruttorio;

Acquisito il parere “favorevole” in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Gestione del Territorio;

Acquisito il parere favorevole della I° Commissione Consiliare;

DELIBERA

1. Di approvare il documento istruttorio redatto dall'Ufficio Urbanistica e Paesaggio, concernente l'argomento in oggetto ed i suoi allegati (All. A, All. 1, All. 2, All. 3, All. 4, All. 5, All. 6, All. 7) quali parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. Di riconoscere l'interesse pubblico per la “Variante al PRG Parte Strutturale relativa ai beni culturali sparsi ex art. 89 co. 4 L.R. 1/2015”, consistente nella migliore connotazione degli edifici sparsi sul territorio comunale e di conseguenza una più congrua valorizzazione del paesaggio e dei beni che vi insistono e che contribuiscono a formarlo;
3. Di prendere atto del Parere Favorevole espresso dalla Regione Umbria in data 14/09/2021 (prot. Com.le 42681) – Direzione Ambiente, Servizio Rischio idrogeologico, idraulico e sismico, difesa del suolo;
4. Di prendere atto dei pareri favorevoli della Commissione C.Q.A.P., ai sensi dell'art. 112 co. 3 e co. 4 let. d) della L.R. n. 1/2015, in materia idraulica espresso in data 03/08/2021 ed in materia paesaggistico-ambientale espresso in data 18/01/2022;
5. Di prendere atto della D.G.C. n. 16 del 09/02/2022 con la quale la Giunta ha pre-adottato la Variante in oggetto;
6. Di prendere atto che con nota PEC n. 16946 del 30/03/2022 è stata trasmessa la documentazione alla Regione Umbria per la Verifica di Assoggettabilità a VAS di cui al D. Lgs. 152/2006 ss.mm.ii. e di cui alla L.R. 12/2010 e L.R. 1/2015;
7. Di adottare di conseguenza la Variante al PRG PS in oggetto, ex art. 32 co. 4 lett. I) LR 1/2015, consistente nella nuova classificazione delle sette schede così come modificata nei corrispondenti Allegati da 1 a 7 di cui alle rispettive istanze riepilogate nell'Allegato A del documento istruttorio che è stato fatto proprio;

8. Di dare atto che il R.U.P. – Responsabile Unico del Procedimento – è l'Arch. Valter Ciotti (pianificatore territoriale), in qualità di Responsabile dello Ufficio Urbanistica e Paesaggio;
9. Di specificare che il presente atto non comporta impegno di spesa a carico del bilancio comunale.

Successivamente con votazione separata, essendo stato accertato e proclamato dal Presidente con l'assistenza degli scrutatori designati il seguente esito della votazione: Presenti n.13 (Proietti – Apostolico – Bolletta – Cardinali – Casciarri – Cavanna – Corazzi – Lupattelli – Massini – Mignani – Pastorelli – Pizziconi – Vitali) - Astenuti n.3 (Apostolico – Mignani – Pastorelli) - Votanti n.10 - Voti favorevoli n.10 (Proietti – Bolletta – Cardinali – Casciarri – Cavanna – Corazzi – Lupattelli – Massini – Pizziconi – Vitali) - Contrari nessuno – Astenuti nessuno, dichiara il presente atto immediatamente eseguibile a norma dell'art.134 – 4° comma del D.Lg.vo n.267/2000.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

N. del reg. Pubblicazione

Copia della presente deliberazione è pubblicata all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi.

con decorrenza dal 09.05.2022

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

al 24.05.2022

L'incaricato del Servizio di pubblicazione

IL DIRIGENTE

.....
..

La presente deliberazione:

- ◆ è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di rito