

 Comune di PRECI	<u>Istanza di Autorizzazione Paesaggistica</u> <u>Semplificata</u> <i>(DPR n. 31 del 13 Febbraio 2017 pubblicato sulla G.U. n° 68 del 22-03-2017)</i>	MARCA DA BOLLO € 16.00 (ESENTE)
---	--	--

*Al SUE - Sportello Unico dell'Edilizia ,
presso il **COMUNE di PRECI**
Via Alcide De Gasperi, 13
06047 PRECI (PG)*

OGGETTO:

Istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato a norma dell'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni , nonché del D.P.R. n° 31 / 2017

Il/La sottoscritto/a ...MESSI MASSIMO.....,
residente aPRECI (PG).....,
Località Via ...CAMPO BOARIO..., n. ...24..., tel/fax
e-mail /PEC.....messimassimo52@gmail.com.....,
Codice Fiscale (o Partita IVA) ...MSSMSM52C16H015M.....,
proprietario dell'immobile sito in PRECI in Località, via ...CAMPO BOARIO n. 24...,
foglio ...25..., mappale/particella ...312... sub ...2-4 e sub. 3,

CHIEDE

a codesta Amministrazione, il rilascio dell'**autorizzazione paesaggistica con procedimento semplificato** di cui all'art. 3 del decreto ministeriale n. 31 del 2017 per la realizzazione del seguente intervento di lieve entità,

Descrizione Intervento: ...**VARIANTE A INTERVENTO DI RIPARAZIONE DEI DANNI DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI DEL 24 AGOSTO E SEGUENTI SITO NEL COMUNE DI PRECI IN VIA CAMPO BOARIO N. 24.....**

riconducibile alla voce **B1-B3** dell'Allegato **B**, così come indicato nella documentazione tecnica allegata (composta dalla scheda semplificata di cui all'Allegato D e dagli elaborati di progetto) redatta dal Tecnico Professionista : Ing.: ANDREA CARDUCCI,
con sede in ...SAN GEMINI (TR)....., via ...ROMA....., n. 49., tel/fax ...0744.331098 / 0744.330119.....,

e-mail / PEC ...andreaducchi@studiocarducci.eu / andrea.carducci@ingpec.eu.....,
abilitato all'esercizio della professione in quanto iscritto all'Ordine Professionale al n...A548.....,
dell'Ordine degliINGEGNERI....., della provincia diTERNI.....

A tal fine dichiara che l'intervento necessita di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 146 del d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i., in quanto lo stesso ricade in ambito assoggettato a tutela paesaggistica ai sensi:

☐ dell'art. 136, comma 1, lett.) del d.lgs. n. 42/2004 (citare estremi del provvedimento - d.m./d.g.r.)

☒ dell'art. 142, comma 1, lett. c) e f) del d.lgs. n. 42/2004

☐ dell'art. 134, comma 1, lett. c) del d.lgs. n. 42/2004

e che le opere previste sono attribuite alla competenza di codesta Amministrazione ai sensi della Legge di Delega Regionale n° 59/95 e successive modifiche ed integrazioni;

In caso di intervento di variante:

Il sottoscritto dichiara altresì che per precedenti interventi su tale immobile è stata rilasciata dall'Ente Comunale ~~ovvero Ministero BB.CC.AA~~ ...COMUNE DI PRECI, con la Autorizzazione Paesaggistica n. 7/2024 prot. n. 2780 del 23/04/2024 e successivo Addendum Prot. n. 7204 del 02/10/2024, della quale si allega alla presente una copia.

Si allegano a corredo della domanda:

- la scheda semplificata di cui all'Allegato D;
- gli elaborati di progetto individuati nell'Allegato D1.

Il richiedente chiede che ogni comunicazione o notificazione degli atti amministrativi inerenti, venga inoltrata a:

ING. ANDREA CARDUCCI..... tel. ...0744/331098.....

ViaROMA..... n. ...49..... ComuneSAN GEMINI.....

Data29/04/2026.....

Firma

(Messi Massimo)

(Allegare copia documento identità del richiedente)

Allegati alla Presente Domanda:

- 1- Allegato D – Relazione Paesaggistica Semplificata;
- 2- Allegato D1 – Elaborato grafico di Progetto;
- 3- Documentazione Fotografica Stato Attuale;
- 4- Copia atto di proprietà o documentazione attestante il diritto alla presentazione della domanda (dati catastale allegati alla pratica GEDISI);
- 5- Copia Titolo Edilizio o Dichiarazione di Legittimità Edilizia e Paesaggistica dell'esistente (vedere allegati pratica originaria GEDISI – SP.22 – Documentazione attestante la conformità urbanistica);
- 6- Oppure Dichiarazione/Autocertificazione sulla vetustà immobile oggetto di intervento (non dovuta);
- 7- Versamento Diritti Segreteria Causale "Pagamento Diritti Segreteria Autorizzazione Paesaggistica" (esente)

RELAZIONE Paesaggistica Semplificata

1. RICHIEDENTE ⁽¹⁾**MESSI MASSIMO**.....

☒ persona fisica ☐ società ☐ impresa ☐ ente

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO: ⁽²⁾ **VARIANTE A INTERVENTO DI RIPARAZIONE DEI DANNI DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI DEL 24 AGOSTO E SEGUENTI SITO NEL COMUNE DI PRECI IN VIA CAMPO BOARIO N. 24**

3. CARATTERE DELL'INTERVENTO

☐ temporaneo

☒ permanente

5. DESTINAZIONE D'USO

☒ residenziale ~~o ricettiva/turistica o industriale/artigianale o agricolo o commerciale/direzionale~~

☐ altro.....

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA

☒ ~~centro o nucleo storico o area urbana o area periurbana o insediamento rurale (sparso e nucleo) o area agricola o area naturale o area boscata o~~ **ambito fluviale** ~~o ambito lacustre~~

☐ altro

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

☒ ~~pianura o versante o eriale (collinare/montano) o piana valliva (montana/collinare)~~

☐ altopiano/promontorio o costa (bassa/alta)

☐ altro.....

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Negli elaborati grafici allegati sono riportati:

a) estratto cartografico CATASTO/CTR/IGM/ORTOFOTO;

b) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione urbanistica comunale e relative norme;

c) estratto cartografico degli strumenti della pianificazione paesaggistica e relative norme. (3)

9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Le riprese fotografiche permettono una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche sono corredate da brevi note esplicative.

Il fabbricato è visibile soltanto da una strada interna di lottizzazione posta lungo il lato sud dell'edificio, per cui risultano visibili soltanto i prospetti sud-est e sud-ovest.

Il locale oggetto di accertamento di compatibilità ai sensi dell'Art. 1-sexies del D.L. 55/2018, posto lungo il lato nord-est dell'edificio e completamente interrato per il lato lungo, non è visibile da punti di vista pubblici, ma solo dal lotto limitrofo dal lato est.

La documentazione fotografica dello stato di fatto è allegata in fascicolo separato.

10.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia di cui all'art. 136 comma 1:

☐ a) cose immobili ☐ b) ville, giardini, parchi ☐ c) complessi di cose immobili ☐ d) bellezze panoramiche
estremi del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

10.b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.lgs 42/04)

- ☐ a) territori costieri
- ☐ b) territori contermini ai laghi
- ☒ c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- ☐ d) montagne sup. 1200/1600 m
- ☐ e) ghiacciai e circhi glaciali
- ☒ f) parchi e riserve
- ☐ g) territori coperti da foreste e boschi
- ☐ h) università agrarie e usi civici
- ☐ i) zone umide
- ☐ l) vulcani
- ☐ m) zone di interesse archeologico

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO: ⁽⁴⁾

Il Sig. Messi Massimo è proprietario di un immobile sito a Preci in Via Campo Boario n. 24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Preci al Foglio n. 25 Particella n. 312.

Con Decreto del Dirigente dell'Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria N. 502 del 21/07/2025 il Sig. Messi Massimo ha ottenuto l'autorizzazione a eseguire i lavori di riparazione dei danni sull'edificio oggetto di intervento danneggiato dal sisma del 2016.

I lavori iniziarono in data 28/07/2025.

Durante l'esecuzione dei lavori è sorta la necessità di apportare delle modifiche al progetto approvato.

Prima di procedere a illustrare le modifiche introdotte con la presente variante, si riporta, di seguito, la relazione allegata alla Autorizzazione Paesaggistica N. 7/2024 rilasciata dal Comune di Preci Prot. n. 2780 del 23-04-2024 e successivo Addendum Prot. n. 7204 del 02-10-2024.

* * * * *

11. DESCRIZIONE SINTETICA DELLO STATO ATTUALE DELL' IMMOBILE O DELL'AREA DI INTERVENTO: ⁽⁴⁾

11.1. PREMESSA

Il Sig. Messi Massimo è proprietario di un immobile sito a Preci in Via Campo Boario n. 24, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Preci al Foglio n. 25 Particella n. 312.

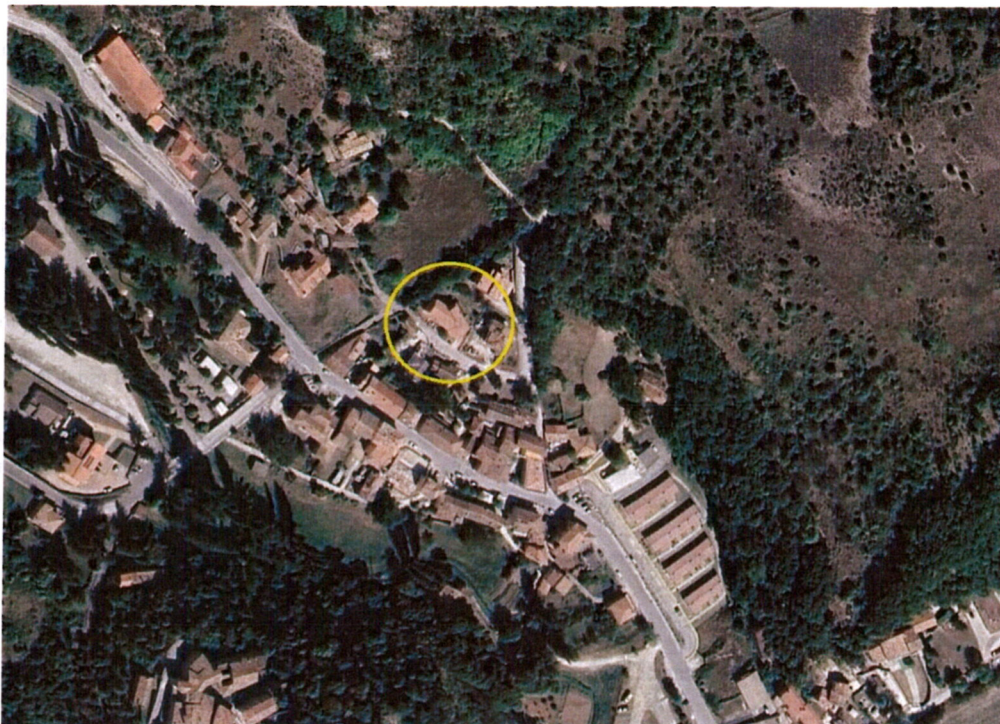
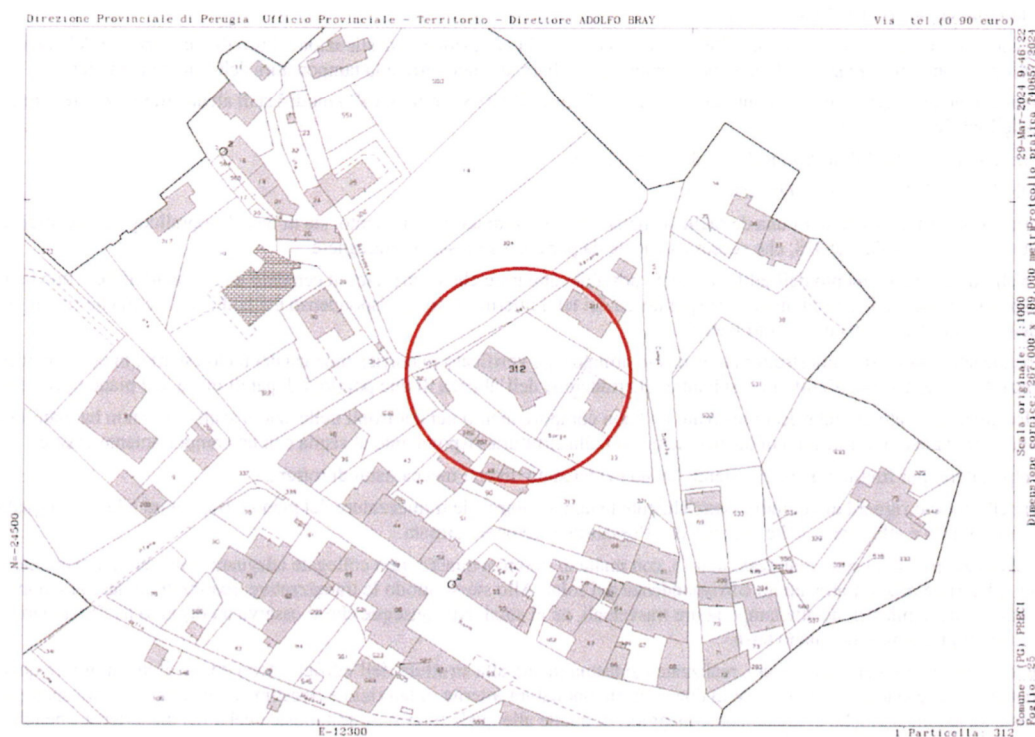


Foto aerea con individuazione dell'edificio oggetto di perizia



Stralcio planimetria catastale con individuazione dell'edificio oggetto di perizia:

Foglio 25 Part. 312

L'area nella quale sorge l'edificio è classificata dallo Strumento Urbanistico vigente, costituito dal Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 21/11/1995, come Zona "B1" - Zona residenziale di completamento: sottozona B1, di cui agli articoli 17 e 18 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

L'area nella quale sorge l'edificio, essendo situata entro una distanza di 150 metri dalle sponde del Torrente Campiano, torrente lungo il quale è attiva una centrale idroelettrica e che risulta quindi iscritto negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'Art. 142 comma 1 lettera c) del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

L'area nella quale sorge l'edificio, rientrando all'interno del Parco nazionale dei Monti Sibillini, ambito 2, è soggetta al vincolo paesaggistico di cui all'Art. 142 comma 1 lettera f) del Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

L'area nel quale sorge l'edificio infine è soggetta, come la maggior parte del territorio del Comune di Preci, al vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923, n. 3267 "Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani".

La destinazione d'uso dell'edificio alla data degli eventi sismici era quella abitativa.

L'immobile, al momento del sisma, era occupato stabilmente e continuativamente e costituiva la residenza della Sig.ra Cordella Enrica.

Con la presente istanza, ai sensi del TURP, si intende ora eseguire, stante il livello di danneggiamento e di consistenza degli immobili, lavori di riparazione o intervento locale dell'edificio.

11.2 DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE TECNICHE E DIMENSIONALI DELL'EDIFICIO GRAVEMENTE DANNEGGIATO, COMPRESE FINITURE E IMPIANTI

L'edificio oggetto del presente intervento è un edificio con una struttura in cemento armato, a due piani più sottotetto.

La struttura è costituita da travi e pilastri in cemento armato gettato in opera. Al piano terra, parte della delimitazione esterna dell'edificio è costituita da muri in cemento armato gettato in opera.

Il fabbricato fu realizzato con una licenza edilizia originaria del 05/08/1977.

Successivamente, con concessione edilizia n. 6 del 01/02/1986, fu realizzata un'unità immobiliare residenziale al piano terra dell'edificio, in principio completamente porticato.

Il confronto tra lo stato di fatto e lo stato assentito mostra alcune difformità, costituite da un garage e dalla destinazione d'uso di una stanza con un bagno al piano terra.

Il garage, costruito in appoggio al fabbricato preesistente, è costituito da una struttura in cemento armato con un solaio in latero-cemento.

Il fabbricato oggetto della presente perizia è costituito da un'unica unità strutturale, anche se ottenuta per mezzo di successivi interventi.

Al piano terra dell'edificio è presente un'abitazione, un garage e una cantina associata all'abitazione posta al piano primo; al piano primo dell'edificio è presente un'abitazione.

La struttura del fabbricato è in cemento armato gettato in opera con solai in latero cemento. La copertura è costituita anch'essa da solai in latero cemento.

Le tamponature del piano primo sono state realizzate con una muratura in laterizio con rivestimento in pietra sponga. Le tamponature del piano terra sono state realizzate in tufo.

Le fondazioni sono costituite, come risulta dalle carpenterie consegnate dal committente, da plinti in cemento armato gettati in opera collegati trasversalmente in entrambe le direzioni.

Dalla ricerca dei titoli edilizi ricercati presso l'Amministrazione Comunale, sono risultati i seguenti titoli:

- 1) Concessione Edilizia n. 33 Prot. n. 485 del 09/08/1977, rilasciata dal Comune di Preci, relativa alla costruzione del fabbricato;
- 2) Autorizzazione Sismica Prot. n. 7530 del 01/07/1977, rilasciata dalla Regione Umbria - Ufficio del Genio Civile di Perugia e relativo Collaudo Statico del 10/10/1988;
- 3) Concessione Edilizia n. 6/86 del 01/02/1986, avente ad oggetto la variazione di destinazione d'uso di una porzione del piano terra dell'edificio, con la realizzazione di una nuova unità immobiliare al piano terra e la tamponatura dello stesso piano terra;
- 4) Comunicazione asseverata per opere interne Prot. n. 8677 del 28/12/1989, relativa alla modifica di alcune tramezzature interne al piano primo dell'edificio;
- 5) Autorizzazione di Abitabilità Prot. n. 1/207 del 11/01/1990;

11.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI DANNI

Il fabbricato in studio è stato fatto oggetto di una dettagliata analisi dello stato di danneggiamento, sia in fase di sopralluogo dei tecnici che hanno provveduto alla stesura della scheda AeDES, che successivamente da parte del sottoscritto ingegnere.

Dall'analisi del livello di danneggiamento dell'edificio è stato possibile appurare che la struttura in cemento armato dell'edificio non ha riportato danni, né in corrispondenza dei telai esterni, né in corrispondenza dei telai interni, né in corrispondenza dei nodi, sia interni che esterni, né in corrispondenza delle travi o dei pilastri o dei muri laterali.

L'unico danno, localizzato e modesto, alla struttura in cemento armato, si è verificato in corrispondenza del nodo esterno, in corrispondenza di uno dei due pilastri tozzi del piano terra dell'edificio, risultanti dalla riduzione dell'altezza di due porzioni di pareti in c.a. del piano terra dell'edificio.

La struttura in calcestruzzo armato del fabbricato ha avuto un buon comportamento nei confronti delle azioni sismiche, e non ha manifestato l'insorgenza di alcun meccanismo di rottura o di danneggiamento della struttura, rispondendo al sisma con un comportamento elastico.

Al contrario le tamponature, più fragili e meno resistenti, hanno evidenziato diversi meccanismi di rottura.

I danni riscontrati nell'edificio riguardano quindi essenzialmente le tamponature e le tramezzature del piano terra, dovuti alla scarsa qualità muraria delle stesse, alla loro fragilità e allo scarso collegamento con l'ossatura in cemento armato.

Le tamponature del piano terra sono state realizzate in tufo, con malta di pessima qualità, non collegate adeguatamente né verticalmente in corrispondenza dei pilastri né orizzontalmente in corrispondenza dei solai. Allo stesso modo le tramezzature, realizzate in laterizio, non sono state collegate adeguatamente né ai pilastri, né alle tamponature trasversali, né ai solai. Ne consegue che si osserva un discreto livello di danneggiamento per le tamponature e le tramezzature del piano terra.

Le tamponature e le tramezzature del piano primo, realizzate contestualmente alla struttura dell'edificio, sono dotate di una migliore qualità muraria; benché le tamponature esterne siano state realizzate in due strati (tamponatura interna in laterizio e rivestimento esterno in pietra sponga), benché siano state sottoposte ad azioni sismiche evidentemente maggiori di quelle alle quali sono state sottoposte quelle del piano terra e benché non siano dotate di particolari vincoli alle strutture in cemento armato perimetrali, le tamponature e le tramezzature del piano primo non mostrano danni significativi.

Le tamponature e le tramezzature del piano terra, al contrario di quelle del piano primo, sono state realizzate in un secondo momento e, a seguito del sisma, hanno subito un danneggiamento significativo. Anche le tramezzature, seppur ad un livello inferiore, presentano danni significativi, costituiti sia da lesioni nel piano che da lesioni di distacco dai vincoli laterali e superiori.

Le tegole del manto di copertura sono scorse per effetto del sisma e devono essere ricollocate, ancorandole adeguatamente alla struttura sottostante.

11.4 DIFFORMITÀ PARZIALI O LIEVI AI VIGENTI TITOLI EDILIZI ESEGUITI PRIMA DEGLI EVENTI SISMICI DEL 24/08/2016

Nel corso dell'intervento di ripristino con adeguamento sismico si risanerà una difformità parziale presente nell'Edificio, costituita dalla realizzazione di un garage parzialmente interrato, delle dimensioni di 3,29 x 7,73 metri e dell'altezza interna di circa 1,90 metri.

Tale difformità parziale è sanabile ai sensi del comma 4 dell'Art. 65 del Testo Unico per la Ricostruzione Privata e dell'Art. 1-sexies del DL 55/2018; infatti il garage, come dichiarato dal committente, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1990, quindi, in ogni caso in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157, e comunque su immobili che al momento dell'esecuzione delle opere non erano sottoposti a vincolo paesaggistico (Art. 1-sexies del DL 55/2018), in quanto:

- 1) la legge 08 agosto 1985 n. 431, la cosiddetta "legge Galasso", che istituiva le aree a vincolo ambientale *ope legis* (vincoli tra i quali figurava anche, alla lettera c) dell'Art. 1

- 2) “i fiumi, i torrenti ...e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;) non si applicava alle aree già classificate B (come la presente) dallo strumento urbanistico vigente al momento dell’entrata in vigore della legge;
- 3) il Parco Nazionale dei Monti Sibillini è stato istituito nell’anno 1993 con D.P.R. 6 agosto 1993, pubblicato sulla GU del 23/11/1993.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) ⁽⁵⁾

In conseguenza dell’azione sismica iniziata a far data dal 24 agosto 2016, l’edificio oggetto della presente richiesta di contributo, uno stato di danno lieve e una vulnerabilità significativa.

Di conseguenza, gli interventi di riparazione dei danni e di rafforzamento locale dovranno tendere, essenzialmente, alla **riparazione e rafforzamento** locale con riduzione delle principali vulnerabilità.

Alla luce dei danni riportati dall’edificio e delle sue vulnerabilità, l’intervento di ripristino delle condizioni di sicurezza, rientrando nella definizione di “riparazione o interventi locali”, dovrà prevedere essenzialmente:

- 1) il ripristino delle lesioni delle tamponature esterne del piano terra dell’edificio;
- 2) il ripristino delle lesioni delle tramezzature interne del piano terra dell’edificio;
- 3) la demolizione delle tramezzature interne del ripostiglio e del wc del piano terra, particolarmente danneggiate in quanto del tutto scollegate dai vincoli laterali e superiori, e nuova realizzazione delle stesse;
- 4) il collegamento delle tamponature esterne del piano terra dell’edificio con la struttura portante in calcestruzzo armato costituita da pilastri e solai, tramite nastri in fibra di carbonio;
- 5) il collegamento delle tamponature esterne del piano primo e del piano sottotetto dell’edificio, con i solai in latero-cemento, tramite barre di ancoraggio in fibra di carbonio, opportunamente collegate ai marcapiani dei solai;
- 6) il ripristino del pilastro tozzo posto in corrispondenza dello spigolo del fabbricato e riduzione dei due pilastri tozzi mediante completamento delle pareti in c.a.;
- 7) opere di finitura interne strettamente connesse alle opere strutturali, quali pavimenti, rivestimenti, impianti, intonaci, tinteggiature, ect..

Tali interventi non comporteranno modifiche all’aspetto esteriore dell’edificio.

La tinteggiatura del piano terra dell’edificio sarà eseguita come l’esistente; gli infissi esterni non saranno sostituiti; il manto di copertura non sarà sostituito. Gli altri interventi non saranno rilevanti ai fini dell’aspetto esteriore dell’edificio.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA: ⁽⁶⁾

La realizzazione dell’opera non comporterà effetti significativi sulla natura dei luoghi, stante la tipologia dell’intervento, essenzialmente conservativo.

La riparazione dei danni delle tamponature esterne del piano terra dell’edificio non avrà alcuna rilevanza dal punto di vista estetico: la realizzazione dell’intonaco armato esterno, successivamente rifinito con intonaco civile e tinteggiato, non comporterà modifiche delle finiture esistenti. Il colore sarà mantenuto uguale all’esistente; in ogni caso, la tonalità della pittura sarà sottoposta, previa campionatura, all’approvazione del Responsabile dell’Ufficio Tecnico Comunale o del Tecnico di Zona della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell’Umbria.

L’intervento non comporterà la modifica delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell’edificio, che rimarranno immutate. La sagoma dell’edificio non subirà variazioni.

La percezione d’insieme dell’immobile, della corte e dello spazio circostante rimarrà immutata.

* * * * *

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA (dimensioni materiali, colore, finiture, modalità di messa in opera, ecc.) ⁽⁵⁾

Come detto, nel corso dei lavori è sorta la necessità di apportare modifiche al progetto originario approvato con Permesso di Costruire con Accertamento di Conformità n. 1 del 22/01/2025 e conforme Autorizzazione Paesaggistica N. 7/2024 rilasciata dal Comune di Preci Prot. n. 2780 del 23-04-2024 e successivo Addendum Prot. n. 7204 del 02-10-2024, nonché al Decreto del Dirigente dell’Ufficio Speciale Ricostruzione Umbria N. 502 del 21/07/2025.

Le modifiche apportate al progetto originario, aventi rilevanza da un punto di vista paesaggistico, sono le seguenti:

- 1) spostamento della tamponatura esterna posta in corrispondenza della scala esterna dell’edificio con modifica della finestra inclinata esistente; poiché a seguito della necessità di consolidare la trave inclinata porta scala, si rende necessario effettuare la demolizione della tamponatura esistente posta al di sotto della stessa trave, si propone lo spostamento della tamponatura sul lato esterno della scala; l’apertura ad andamento inclinato a seguire la pendenza della rampa, presente nella suddetta porzione di tamponatura, sarà razionalizzata e resa più conforme alle aperture esistenti;
- 2) nel locale di servizio posto al piano terra dell’edificio, saranno riaperte due piccole aperture, tamponate nel passato e non aventi alcuna rilevanza dal punto di vista strutturale, una nel prospetto sud-est dell’edificio, delle dimensioni di 85x140 cm, e l’altra nel prospetto nord-est, delle dimensioni di 100x55 cm;
- 3) la struttura a protezione della caldaia, posta al piano terra dell’edificio, nel prospetto posteriore, visibile soltanto dalla corte interna del fabbricato, sarà leggermente spostata e ampliata allo scopo di contenere adeguatamente la caldaia e inglobare la canna fumaria esistente; la struttura a protezione della caldaia sarà rivestita con pannelli di tipo corten o similare o intonacata e tinteggiata come la muratura adiacente; il forno esistente sarà ampliato e trasformato in centrale termica e ripostiglio e sarà intonacato e tinteggiato;

- 4) il portone di ingresso del locale di servizio posto al piano terra dell'edificio, in legno, sarà sostituito con un infisso in legno e vetro di minori dimensioni, allo scopo di migliorare il collegamento del pannello di muratura con la struttura in calcestruzzo armato perimetrale e allo scopo di razionalizzare, sia in termini di dimensioni che in termini tipologici, le caratteristiche dell'apertura con quelle delle aperture esistenti ;
- 5) la parte di edificio in calcestruzzo armato sarà intonacata e tinteggiata con tonalità tenue sulla gamma delle terre dei luoghi che riprenda la colorazione della pietra posta superiormente, previa campionatura da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- 6) una nuova presa d'aria, delle dimensioni di 50x66 cm, costituente intervento non rilevante ai fini della pubblica incolumità a fini sismici, sarà aperta in corrispondenza del nuovo wc realizzato al piano terra dell'edificio, sul prospetto posteriore, visibile esclusivamente dalla corte interna dell'edificio;
- 7) i canali di gronda e i discendenti esistenti saranno sostituiti con nuovi canali di gronda e discendenti in rame.

Tali interventi non comporteranno significative modifiche all'aspetto esteriore dell'edificio.

La tinteggiatura del piano terra dell'edificio sarà eseguita come quella del precedente punto 5); gli infissi esterni, oltre quelli citati che saranno realizzati in legno come gli esistenti, non saranno sostituiti; il manto di copertura non sarà sostituito. Gli altri interventi non saranno rilevanti ai fini dell'aspetto esteriore dell'edificio.

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA: (6)

La realizzazione dell'opera non comporterà effetti significativi sulla natura dei luoghi, stante la tipologia dell'intervento, essenzialmente conservativo.

Per effetto degli interventi oggetto di variante, la percezione dell'immobile migliorerà, riuscendo essi a razionalizzare e ad armonizzare l'edificio e i suoi elementi esterni.

La riparazione dei danni delle tamponature esterne del piano terra dell'edificio non avrà alcuna rilevanza dal punto di vista estetico: la realizzazione dell'intonaco armato esterno, successivamente rifinito con intonaco civile e tinteggiato, non comporterà modifiche delle finiture esistenti. La tonalità della tinteggiatura esterna sarà sottoposta, previa campionatura, all'approvazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

L'intervento non comporterà la modifica delle caratteristiche architettoniche e morfologiche dell'edificio, che rimarranno pressoché immutate.

La percezione d'insieme dell'immobile, della corte e dello spazio circostante rimarrà immutata.

14. EVENTUALI MISURE DI INSERIMENTO PAESAGGISTICO: (7)

Gli interventi di riparazione dei danni e di riduzione delle principali vulnerabilità che saranno eseguiti non avranno alcuna influenza sulla natura del bene oggetto di vincolo; di conseguenza non sono necessari interventi mitigatori.

15. INDICAZIONI DEI CONTENUTI PRECETTIVI DELLA DISCIPLINA PAESAGGISTICA VIGENTE IN RIFERIMENTO ALLA TIPOLOGIA DI INTERVENTO: CONFORMITA' CON I CONTENUTI DELLA DISCIPLINA

L'area oggetto del presente intervento è soggetta al vincolo paesaggistico per effetto delle lettere c) e f), comma 1, dell'Art. 142 del D. Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", le quali individuano come di aree di interesse paesaggistico i terreni posti entro 150 metri dalle sponde o dai piedi degli argini di fiumi, torrenti e corsi d'acqua utilizzati a fini idroelettrici, di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 e le aree delimitate a parco.

Nel caso in specie il corso d'acqua utilizzato a fini idroelettrici, di cui al R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, è il Torrente Campiano, il quale fornisce le risorse idriche alla Centrale Idroelettrica di Piedivalle, della potenza nominale di 0,390 MW; il parco è, naturalmente, il Parco dei Monti Sibillini.

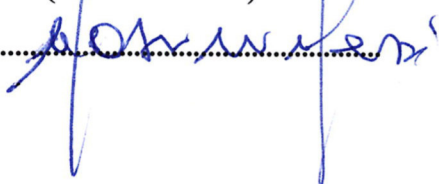
L'intervento in oggetto è completamente conforme ai contenuti della disciplina di cui al D. Leg.vo 22 gennaio 2004, n. 42. L'intervento non altera la natura dei luoghi, ma anzi ne esalta la natura paesaggistica e l'inserimento nel contesto storico-architettonico

FOTOINSERIMENTI

Trattandosi di un intervento di ripristino e riparazione dei danni, eseguito senza significative alterazioni delle caratteristiche morfologiche e di finitura dell'edificio esistente, non è stato ritenuto necessario prevedere la realizzazione di fotoinserimenti che mettessero a confronto lo stato di fatto con quello di progetto dell'immobile.

Firma del Richiedente

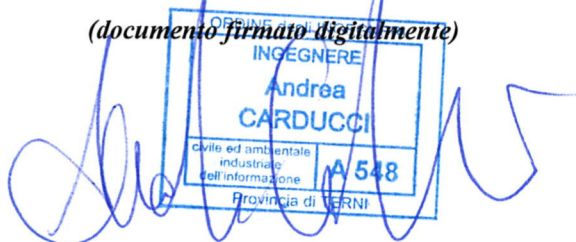
(Messi Massimo)

.....


Firma e timbro del Progettista dell'intervento

(Ing. Andrea Carducci)

(documento firmato digitalmente)




NOTE PER LA COMPILAZIONE

- (1) La compilazione della scheda è a carico del soggetto che richiede l'autorizzazione paesaggistica.
- (2) L'indicazione della tipologia dell'opera deve essere accompagnata dal riferimento preciso alle fattispecie di cui all'Allegato B.
- (3) Lo stralcio deve riportare una rappresentazione significativa della struttura territoriale e dei caratteri paesaggistici
- (4) La descrizione deve riportare la lettura dei caratteri che effettivamente connotano l'immobile o l'area di intervento e il contesto paesaggistico, (anche con riferimento ai quadri conoscitivi degli strumenti della pianificazione e a quanto indicato dalle specifiche schede di vincolo). Il livello di dettaglio dell'analisi deve essere adeguato rispetto ai valori del contesto e alla tipologia di intervento
- (5) La documentazione, in relazione alla tipologia e consistenza dell'intervento, può contenere fotoinserimenti del progetto comprendenti un adeguato intorno dell'area di intervento desunto dal rapporto di intervisibilità esistente, al fine di valutarne il corretto inserimento
- (6) Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Si elencano, a titolo esemplificativo, alcune delle possibili modificazioni dell'immobile o dell'area tutelata:

- cromatismi dell'edificio;
- rapporto vuoto/pieni;
- sagoma;
- volume;
- caratteristiche architettoniche;
- copertura;
- pubblici accessi;
- impermeabilizzazione del terreno;
- movimenti di terreno/sbancamenti;
- realizzazione di infrastrutture accessorie;
- aumento superficie coperta;

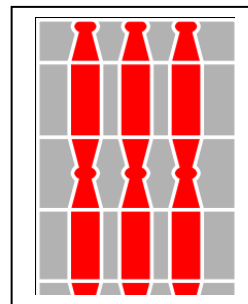
- alterazione dello skyline (profilo dell'edificio o profilo dei crinali);
- alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
- interventi su elementi arborei e vegetazione

(7) Qualificazione o identificazione degli elementi progettuali finalizzati ad ottenere il migliore inserimento paesaggistico dell'intervento nel contesto in cui questo è realizzato.



COMUNE di PRECI

REGIONE UMBRIA



TESTO UNICO DELLA RICOSTRUZIONE PRIVATA

Ordinanza n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i.

CAPO III – SEZIONE II

***Interventi per la riparazione di danni lievi
di edifici ad uso abitativo e produttivo***

**INTERVENTO DI RIPARAZIONE DEI DANNI
DI UN EDIFICIO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE
DANNEGGIATO DAGLI EVENTI SISMICI
DEL 24 AGOSTO 2016 E SEGUENTI
SITO NEL COMUNE DI PRECI
IN VIA CAMPO BOARIO N. 24**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

COMMITTENTE: **Sig. MESSI MASSIMO**
Via Campo Boario n. 24
06047 PRECI (PG)

PROGETTISTA: **Ing. ANDREA CARDUCCI**
Via Roma n° 49 - 05029 San Gemini (TR)
Tel. 0744/331098
andreacarducci@studiocarducci.eu - www.studiocarducci.eu

San Gemini, 05/04/2024



Foto 001 – Veduta prospetto sud-est dalla strada di lottizzazione



Foto 002 – Veduta prospetto sud-ovest dalla strada di lottizzazione



Foto 003 – Veduta prospetto nord-ovest dalla strada di lottizzazione



Foto 004 – Veduta prospetto sud-est dal cortile interno



Foto 005 – Veduta fronte garage e prospetto nord-est dal cortile interno



Foto 006 – Veduta prospetto nord-ovest dal cortile interno



Foto 007 – Veduta retro garage e prospetto nord-ovest dal cortile interno



Foto 008 – Particolare spigolo ovest piano terra



Foto 009 – Particolare spigolo ovest piano primo



Foto 010 – Immagine tratta da Street-View lungo Via Campo Boario



Foto 011 – Immagine tratta da Street-View lungo Via Campo Boario



Foto 012 – Immagine tratta da Street-View lungo Via Campo Boario



Foto 013 – Immagine tratta da Street-View lungo Via Campo Boario