

In allegato si inviano le OSSERVAZIONI alla DELIBERA del CONSIGLIO COMUNALE di VALLEFOGLIA n. 22 del 28.05.2021
- Adozione variante non sostanziale al P.R.G. comunale vigente - "Variante 2018" - in merito alla revisione e adeguamento della tabella B delle N.T.A. di P.R.G. relativa al censimento del P.P.A.R. delle case rurali ai sensi degli artt. n. 15 comma 5 e n. 26 della L.R. 34/1992 -

Distinti Saluti

Associazione DIVERSAMENTE

Il Presidente

Andrea Torcoletti

E

COMUNE DI VALLEFOGLIA

Protocollo N.0017253/2021 del 06/09/2021

Osservazioni alla delibera C.C. n. 22 del 28.05.2021 – Adozione Variante non sostanziale al P.R.G. comunale vigente - “VARIANTE 2018” – IN MERITO ALLA REVISIONE E ADEGUAMENTO DELLA TABELLA B DELLE N.T.A. DI P.R.G. RELATIVA AL CENSIMENTO DEL P.P.A.R. DELLE CASE RURALI AI SENSI DEGLI ARTT. NN. 15 COMMA 5 E 26 L.R. 34/1992”

Premesso che:

- L'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola con Delibera C.C. n. 32 del 23.03.1999 ha adottata la variante al P.R.G.;
- L'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola con Delibera C.C. n. 39 del 09.05.2000 ha controdedotto alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della variante;
- La Provincia con Delibera C.P. n. 22 del 18.02.2002 ha approvato con prescrizioni, modifiche e suggerimenti la variante prevista nelle suddette Delibere. La Provincia prendeva atto che alla variante si applicava la disciplina di approvazione previgente all'entrata in vigore della L.R. 19/2001 prevista dunque dagli Artt. 26, 27, 28, 29 della L.R. 34/1992. La Provincia, in merito al sottosistema storico-culturale rilevava a pag. 21 omissis... *“Relativamente al sottosistema storico-culturale, è stato realizzato il censimento di 223 edifici di cui circa 210 a carattere extra-urbano, giungendo a definire per ciascuno di essi la tipologia degli interventi ammessi, e per quelli di maggior pregio (circa trenta manufatti) l'individuazione di uno specifico ambito di tutela (integrale, orientata o diffusa). Tale ambito di tutela, è stato delimitato cartograficamente e richiamato nella tabella normativa allegata alle N.T.A. di piano”.*

“In merito alle discipline specifiche previste dal P.R.G. per gli edifici extra-urbani, si rilevano tuttavia alcuni elementi di contraddittorietà e varie incongruenze: infatti per alcuni di essi che in sede di indagine settoriale, si era proposta, motivandola, una disciplina urbanistico-edilizia che tendeva alla conservazione delle loro caratteristiche tipologico-architettoniche, vengono invece consentiti dalle N.T.A. del P.R.G. anche interventi di ristrutturazione edilizia o addirittura la demolizione con ricostruzione (vedi ad esempio l'edificio n. 26) invece che il restauro o il risanamento conservativo. Inoltre in taluni casi il P.R.G., pur riconoscendo il valore dell'edificio mediante l'apposizione di uno specifico ambito di tutela, lo inserisce in maniera contraddittoria all'interno di una zona di completamento, ammettendo quindi ogni tipo d'intervento edilizio, compresa la demolizione e ricostruzione nonché gli interventi di nuova costruzione nei lotti di pertinenza degli immobili e nell'area di tutela ad essi contigui, sottoposte a specifica tutela. Considerato che alcuni di questi edifici sembrerebbero, invece, meritevoli di reale salvaguardia e tutela, si ritiene che la disciplina normativa degli stessi contenuta nella Tabella B, debba essere attentamente riveduta e verificata alla luce delle

indagini di cui sopra; inoltre tutti gli edifici, nonché i relativi lotti di pertinenza e le aree ad essi attigue per i quali il P.R.G. adottato prescrive uno specifico ambito di tutela, andranno riqualificati con una diversa destinazione di zona che tenga debitamente conto della tutela medesima (vedi proposta di prescrizione n. 5 e n. 6 contenuta nel paragrafo finale del presente parere)”.

- A pag. 55 al punto 5 la stessa Delibera C.P. n. 22 del 18.02.2002 prescriveva che:
“per tutti gli edifici extra-urbani per i quali in sede di indagine settoriale, si era proposta, una disciplina urbanistico-edilizia finalizzata alla conservazione delle caratteristiche tipologico-architettoniche esistenti, salvo verifica puntuale sul bene, andranno ammessi solo interventi manutentivi e di restauro; la tabella B andrà quindi modificata ed aggiornata di conseguenza”;
- e a pag.61 al punto 5 la prescrizione ribadiva che:
“per tutti gli edifici extra-urbani per i quali in sede di indagine settoriale, si era proposta, una disciplina urbanistico-edilizia finalizzata alla conservazione delle caratteristiche tipologico-architettoniche esistenti, salvo verifica puntuale sul bene, andranno ammessi solo interventi manutentivi e di restauro; la tabella B andrà quindi modificata ed aggiornata di conseguenza”;
- L'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola con Delibera C.C. n. 29 dello 06.2002 ha in parte accolto e in parte contro dedotto alle prescrizioni formulate dalla Provincia con delibera C.P. n. 22 del 18.02.2002;
- La Provincia con Delibera C.P. n. 164 del 16.12.2002 approvazione definitiva della variante generale al P.R.G. ha formulato le prescrizioni definitive: “Relazione istruttoria della Provincia pag. 6 punti A5:
“per tutti gli edifici extra-urbani per i quali in sede di indagine settoriale, si era proposta, una disciplina urbanistico-edilizia finalizzata alla conservazione delle caratteristiche tipologico-architettoniche esistenti, salvo verifica puntuale sul bene, andranno ammessi solo interventi manutentivi e di restauro; la tabella normativa B andrà quindi modificata ed aggiornata di conseguenza”
- L'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola con Delibera C.C. n. 55 del 09.09.2003 ha approvato il P.R.G. conformandosi alle prescrizioni della Provincia di cui alla Delibera C.P. n. 164 del 16.12.2002;
- L'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola con Delibera C.C. n. 5 del 27.01.2004 ha adottato la variante al P.R.G. per la classificazione degli edifici urbani e extra-urbani ai sensi dell'artt.15 comma 5 della L.R. 34/1992;
- L'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola con Delibera C.C. n. 52 del 27.04.2004 ha approvato definitivamente la classificazione delle case rurali e degli edifici extra-urbani provvedendo alla controdeduzione alle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della variante ma non risulta che abbia acquisito il parere della Provincia che aveva impartito la prescrizione oggetto della variante con Delibera C.P. n. 164 del 16.12.2002.

Si rende necessario osservare in via preliminare che la Provincia verifichi se l'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola, con le suddette delibere ha adempiuto alla prescrizione n. A5) di cui alla Delibera C.P. n. 164 del 16.12.2002 "per tutti gli edifici extra-urbani per i quali in sede di indagine settoriale, si era proposta, una disciplina urbanistico-edilizia finalizzata alla conservazione delle caratteristiche tipologico-architettoniche esistenti, salvo verifica puntuale sul bene, andranno ammessi solo interventi manutentivi e di restauro; la tabella normativa B andrà quindi modificata ed aggiornata di conseguenza"

Osservazione – A)

Premesso che dalla lettura della delibera C.C. n. 22 del 28.05.2021 in argomento emerge che:

- 1) il censimento degli edifici agricoli ai sensi dell'Art. 15 della L.R. n.13/1990 per l'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola risale al 1992 e per l'ex Comune di Colbordolo al 1997;
- 2) l'ex Comune di Sant'Angelo in Lizzola, con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 27.04.2004 avente ad oggetto: "ESAME OSSERVAZIONI ED OPPOSIZIONI A VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. PER LA CLASSIFICAZIONE EDIFICI RURALI ED EXTRAURBANI", aveva ottemperato alla prescrizione che la Provincia di Pesaro Urbino aveva inserito nella Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 164 del 16.12.2002 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. Comunale. La Provincia di Pesaro e Urbino nell'approvare la variante generale al PRG, aveva prescritto di modificare ed aggiornare l'indagine sugli edifici extra-urbani finalizzata al mantenimento delle caratteristiche tipologico architettoniche con limiti di intervento al restauro e risanamento conservativo e limitando quindi tale tutela solo a quelli effettivamente individuati dall'indagine specifica eseguita nel 1992, redatta dell'Arch. Francesco Leoni di Pesaro".
- 3) con deliberazione del C.C. della città di Vallefoglia n. 52 del 09.11.2017, approvato definitivamente con delibera CC. n. 9 del 28.03.2019, nelle "CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA DERIVANTE DALL'OMOGENEIZZAZIONE ED UNIFICAZIONE NORMATIVA E CARTOGRAFICA DEI PRG VIGENTI DI EX COLBORDOLO ED EX SANT'ANGELO IN LIZZOLA AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT.15 COMMA 5 E 30 DELLA L.R.34/92, si chiariva che: omissis...." non si tratta di un nuovo P.R.G., ma un unico PRG con un'unica normativa in cui sono integrati i contenuti dei due piani vigenti; un lavoro di fusione dei piani esistenti in un unico piano contenente regole per la trasformazione e la gestione di tutto l'intero territorio comunale di Vallefoglia senza tradire, nella sostanza, le indicazioni contenute nei due vigenti PRG di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola";

Infatti le norme tecniche di attuazione del marzo 2019 chiarivano espressamente che:

omissis....

“0. PREMESSA 1. Le presenti N.T.A. del Piano Regolatore Generale del Comune di Vallefoglia sono il frutto della fusione degli strumenti urbanistici generali degli ex Comuni di Colbordolo e Sant’Angelo in Lizzola e quindi sono da ritenersi integralmente sostitutive di quelle attualmente vigenti”;

omissis....

Come indicato all’art. 1.2 delle NTA del PRG e nella relazione tecnica illustrativa del marzo 2019, rimangono vigenti le relazioni generali, quelle relative alla verifica degli standards urbanistici, gli studi di settore allegati al PRG, e gli elaborati grafici inerenti il progetto delle tutele e dei vincoli allegati ai PRG degli ex Comuni di Colbordolo e Sant’Angelo in Lizzola, con le modifiche descritte nella relazione” e nel caso specifico, relativo agli edifici e manufatti storici sono riportate il censimento cfr. “Allegato B – Tabella B – specifiche tecniche e manufatti storici” con le prescrizioni di carattere edilizio cfr. da 1 a 8, con un riferimento cartografico nelle *Tavola_T3_Ambiti-sottoposti-tutela-orientata-PPAR_gennaio2019*, e nella *Tavola_T4_Ambiti-sottoposti-tutela-diffusa-PPAR_gennaio2019*,

Per quanto sopra è del tutto evidente che il Comune di Vallefoglia attraverso la delibera CC. di adozione del PRG n. 52 del 09.11. 2017 e quella di approvazione definitiva n. 9 del 28.03.2019 ha provveduto ad omogeneizzare i due PRG di Sant’Angelo in Lizzola e Colbordolo e di conseguenza ha anche omogeneizzato le categorie d’intervento negli edifici agricoli. Per il Comune di Sant’Angelo in Lizzola il riferimento alla “*delibera di C.P. n. 164 del 16/12/2002*” sembra far intendere che all’epoca le prescrizioni in essa contenute fossero state recepite dallo stesso Comune.

Si osserva quanto segue

La motivazione posta a base dell’adozione della variante con delibera C.C. n. 22 del 28.05.2021:

omissis....

“pertanto la necessità di modificare e aggiornare la Tabella B allegata alle NTA della variante generale al P.R.G. di Vallefoglia, approvata con delibera di C.C. n. 9 del 28.03.2019 per adempiere alle indicazioni a suo tempo espresse dall’Amministrazione Provinciale di porre dei limiti di intervento e di tutela ai soli fabbricati meritevoli di salvaguardia;”

è illogica in quanto si sostiene di voler adempiere oggi - nel 2021 - ad una prescrizione della Provincia, formulata ben 14 anni prima all’ex Comune di Sant’Angelo in Lizzola che peraltro l’aveva già ottemperata. Si deve evidenziare peraltro che la Delibera del C. P. n. 164 del 16.12.2002 contenente la prescrizione della Provincia che ha dato origine alla variante non risulta come documento né negli atti allegati alla Variante di PRG omogeneizzato (CC. n. 9 del 28.03.2019) nè nell’adozione della Variante non sostanziale (CC. n. 22 del 28.05.2021).

Si rileva che la variante in argomento non è supportata dalla prescritta schedatura degli edifici elencati nelle tabelle come era stato prodotto in precedenza, cosa che avrebbe consentito di fornire adeguati elementi di giudizio per motivare le scelte effettuate.

Osservazione –B)

Con la delibera C.C. n.22 del 28.05.2021 in argomento, si stabilisce di:

omissis....

- 2) *APPROVARE la sostituzione della tabella B allegata alle N.T.A. del P.R.G. vigente, approvata con delibera di C.C. n.9/2019 (ALLEGATO 1), con la nuova TABELLA B relativa alla classificazione e ambiti di tutela degli edifici rurali extraurbani (ALLEGATO 2), conforme ai requisiti richiesti dall'art. 15 della L.R. 13/1990;*
- 3) *APPROVARE l'inserimento nelle N.T.A. del P.R.G. della nuova TABELLA C sempre relativa alla classificazione e ambiti di tutela degli edifici rurali extraurbani (ALLEGATO 3);*
- 4) *DARE ATTO che con la presente variante non vengono modificate né le tavole del P.R.G. comunale vigente né la numerazione degli edifici in esse riportate, ma solo confermata la modifica degli interventi sugli edifici extraurbani;*

Secondo quanto sopra riportato si dovrebbe dedurre che la variante non incida sul censimento e individuazione degli edifici rurali extra urbani ma solo sull'attribuzione della categoria d'intervento.

In effetti vengono modificate le prescrizioni e viene introdotta una nuova categoria d'intervento - la RE.M. Dalla relazione dell'architetto incaricato si legge:

Omissis....

“L'applicazione dell'articolo ricordato, a volte, è mitigato da prescrizione puntuali riportate nelle NTA sia per gli edifici in TAB. B che per gli edifici in TAB. C. Infine è stata introdotta una nuova definizione della Ristrutturazione Edilizia (RE) RE.M. che prevede interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento e senza demolizione, o a seconda dei casi con demolizione parziale, con mantenimento delle caratteristiche tipologiche per tutti quegli edifici in TAB.C in buono stato di conservazione”.

Effettivamente la nuova definizione RE.M è stata prevista nella proposta di delibera posta all'ordine del giorno del Consiglio comunale come categoria d'intervento nelle schede di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola ma non è stata prevista come categoria d'intervento in nessun caso nella Tabella C.

Il Consiglio comunale, in sede di esame della proposta di delibera, a seguito di un emendamento presentato *“alla proposta di deliberazione n. 35 del 19.05.2021, per l'eliminazione di un refuso*

contenuto nella Tabella C (allegato 3) relativo alla categoria di intervento – colonna REM – e relativa norma attuativa alla lettera e), approva l'emendamento.

La motivazione dell'emendamento che ha eliminato la RE.M è la seguente:

“Si chiede l'eliminazione della colonna REM inserita in TABELLA C, Categorie di Intervento, e l'eliminazione della relativa norma attuativa di cui alla lettera e), in quanto mai applicata nella presente variante. La REM è stata introdotta nella fase iniziale per indicare una tipologia di intervento sul fabbricato, che tuttavia è stata poi soppiantata, introducendo specifiche prescrizioni sui singoli fabbricati”.

Si osserva quanto segue:

Poiché l'introduzione della RE.M come categoria d'intervento era ritenuta elemento qualificante da parte del professionista incaricato della redazione della variante, lo stesso avrebbe dovuto sottoscrivere la nuova proposta e/o gli elaborati modificati, e comunque avrebbe dovuto essere interpellato prima di assumere la decisione, quantomeno al fine di argomentare e motivare dal punto di vista tecnico la decisione. E' del tutto singolare il caso in esame dove si definisce una norma – (introduzione della RE.M) -, senza renderla operativa e solo in sede di discussione consigliare della delibera ci si rende conto della non applicazione della stessa e a motivo si adduce che si è trattato di un semplice “refuso”.

Osservazione –C)

L'architetto incaricato, nella relazione, nel motivare lo scopo della variante scrive:

omissis....

“Visto che il censimento risale agli anni novanta si è ritenuto necessario procedere ad una variante per verificare il reale stato del patrimonio esistente e dunque aggiornare/confermare le categorie d'intervento precedentemente previste” e chiarisce che “La variante si è quindi particolarmente concentrata nel definire una norma finalizzata a facilitare il recupero dei tanti edifici abbandonati spesso ridotti a ruderi o in procinto di divenire suddividendoli in due distinte tabelle denominate B e C. Ai singoli edifici sono state poi attribuite le specifiche categorie di intervento a secondo dello stato di conservazione rimandando, per le definizioni degli interventi edilizi, al Art. 3 (L) D.P.R. 380/2001 e s.m.i.”

Si osserva quanto segue:

La soluzione adottata non risulta conforme a quanto previsto dall'art. 15 della L.R. 13/1990 e dall'Art. 38 del Piano Paesistico Ambientale Regionale (PPAR), approvato con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 3.11.1989, in quanto è del tutto evidente che si è confuso il giudizio di valore del bene con il suo stato di conservazione e/o con la presunta impossibilità tecnico - economica di effettuare il restauro o risanamento conservativo senza supportare tale scelta con analisi adeguate.

[L'art. 15 della L.R. 13/1990 prevede al comma 4 la sostituzione di un nuovo edificio in sostituzione del precedente, ma non l'abbattimento del preesistente che al contrario va in tal caso obbligatoriamente sottoposto a restauro conservativo a carico del proprietario. Il comma 5 inoltre prevede che qualsiasi nuova costruzione vada ubicata a non meno di 50 mt dall'edificio.

L'art. 38 del PPAR prevede che all'interno delle aree relative al paesaggio agrario di interesse storico-ambientale ove permangono elementi e tracce dei modi tradizionali di coltivazione unitamente a diffusi manufatti agricoli e vegetazione abbondante, non sono ammesse

c - la realizzazione di depositi e di stoccaggi di materiali non agricoli;

d - i movimenti di terra, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, salvo che per le opere relative ai progetti di recupero ambientale, di cui all'articolo 57.

È inoltre vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5, individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.]

Osservazione –D)

L'architetto incaricato, nella relazione, nel motivare lo scopo della variante scrive:

omissis....

Ciò ha comportato che nel territorio ex Colbordolo su circa la metà dei 132 degli edifici, il 60%, sono stati realizzati interventi che hanno prodotto dei manufatti che, a nostro avviso, non necessitano più di profonde trasformazioni ritenendo lo stato raggiunto di piena soddisfazione. Fra questi, 9, sono ormai completamente urbanizzati. Viceversa il 40% del patrimonio totale è costituito da edifici che possiamo inserire nella categoria ruderi e/o abbandonati. Pressoché identica è la situazione nel territorio ex Sant'Angelo dove su 29 edifici il 59% è costituito da manufatti su cui sono già stati fatti interventi importanti e per i quali a nostro avviso non è più necessario prevedere interventi di

profonda trasformazione; il 41% è costituito da ruderi e/o edifici "abbandonati" in stato mediocre. Fra gli edifici che non necessitano più di interventi si evidenzia la presenza di un edificio ormai completamente urbanizzato, mentre e fra quelli abbandonati c'è una casa in prossimità della zona industriale e un edificio completamente demolito con procedimento in corso".

Partendo da tale assunto la variante comporta che dei 183 edifici e manufatti storici contenuti nell'elenco, Tabella B del PRG vigente, nella nuova Tabella B ne sono classificati solo 30 con una riduzione di ben l'84%.

Tale approccio è reso ancor più evidente nella Delibera di C.C. n.22 del 28.05.2021 che recita:

"CONSIDERATO che a seguito della verifica sopra effettuata, si è stabilito di mantenere in Tabella B (ALLEGATO 2) gli edifici che effettivamente sono ritenuti possedere una valenza storico-architettonica, per cui ci si prefigge una volontà di tutela e salvaguardia. Inoltre di istituire una nuova Tabella C (ALLEGATO 3), con elencati tutti quegli edifici attualmente diroccati o in stato di abbandono o privi di valenza storico-architettonica, per i quali possano essere individuati una serie di interventi prescrittivi concordati con l'ufficio tecnico volti al loro pronto recupero".

Tale assunto non tiene in alcun conto che la L.R. 13/1990 all'art.15 non distingue fra edifici in buono o cattivo stato di conservazione ma si preoccupa d'individuare puntualmente gli edifici di carattere storico-architettonico per i quali prevede un'unica categoria d'intervento: il restauro conservativo e ne vieta la demolizione.

Giova qui trascrivere integralmente il testo dell'art. 15 della L.R. 13/1990:

- Art. 15 (Censimento di fabbricati rurali. Edifici di valore storico e architettonico)

1. Ciascun comune, entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge, effettua un censimento dei fabbricati rurali esistenti indicando la loro superficie e i dati catastali dei terreni costituenti l'azienda agricola asservita.

2. Nello stesso termine ciascun comune, sentita la commissione edilizia comunale integrata ai sensi dell'articolo 4 della L.R. 21 agosto 1984, n. 24, compila un apposito elenco degli edifici nelle zone agricole che rivestono valore storico e architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale regionale di cui alla L.R. 8 giugno 1987, n. 26.

3. Per gli edifici iscritti nell'elenco, di cui al comma precedente, non è consentita la demolizione, ma soltanto il restauro conservativo.

4. Nei casi previsti dai commi 1 e 2 del precedente articolo 5, l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente, mentre è consentita la costruzione di un nuovo edificio, in sostituzione del preesistente, soltanto se il proprietario si assume l'obbligo del restauro conservativo del primo.

5. Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata a una distanza minima di ml. 50 da edifici rientranti nell'elenco di cui al comma 2 del presente articolo.

Si osserva quanto segue:

Anche scorrendo le immagini degli edifici che non vengono più considerati come soggetti a risanamento conservativo si comprende quanto sia irragionevole e illogico aver suddiviso la TABELLA B in due TABELLE B e C con l'unica motivazione di abbandono e ruderizzazione del fabbricato.

L'aver attribuito a tutti gli edifici inseriti nella TABELLA C le categorie d'intervento della Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria e Ristrutturazione edilizia con riferimento all'art. 3 del DPR 380/2001, Lettera D – Ristrutturazione edilizia – rende vana l'applicabilità di qualunque prescrizione ed espone l'Amministrazione comunale al contenzioso **in quanto la definizione del DPR 380/2001 “prevale sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi”.**

Giova qui trascrivere integralmente il testo dell'art. 3 del DPR 380/2001 che recita:

“ai fini del presente testo unico si intendono per:

Omissis....

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

(lettera modificata dall'art. 65-bis della legge n. 96 del 2017)

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti

tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42,

omissis.....

e) *"interventi di nuova costruzione",*

omissis.....

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (ora art. 29, comma 3, del d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.)"

Com'è evidente nella L.R. 13/1990 l'unico intervento consentito tecnicamente e culturalmente corretto e amministrativamente legittimo è quello del Restauro conservativo e non della Ristrutturazione edilizia con più o meno prescrizioni. Per altro le modalità d'intervento sull'architettura rurale sono puntualmente esplicitate nella Legge 24 dicembre 2003, n. 378 "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione dell'architettura rurale", nel Decreto 6 ottobre 2005 Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Individuazione delle diverse tipologie di architettura rurale presenti sul territorio nazionale e definizione dei criteri tecnico-scientifici per la realizzazione degli interventi, ai sensi della legge 24 dicembre 2003, n. 378, recante disposizioni per la tutela e la valorizzazione della architettura rurale, disposizioni queste che al pari della L.R. n. 33 del 26 aprile 1990, "Conservazione e ripristino del patrimonio edilizio rurale", purtroppo, abrogata, dall'art. 36, L.R. 28 aprile 2017 n. 15 prevedevano l'erogazione di contributi per l'esecuzione degli interventi di recupero.

Ad oggi la categoria della Ristrutturazione edilizia così come definita dalla lettera D dell'Art.3 del DPR 380/2001 può prevedere la demolizione e ricostruzione dell'edificio su una diversa area di sedime, disattendendo con ciò quanto previsto nella L.R. 13/1990. L'unica motivazione che traspare, sia dalla delibera CC. n. 22 del 28.05.2021 in argomento sia dalla relazione dell'architetto incaricato, circa l'assegnazione della categoria d'intervento della Ristrutturazione edilizia, invece della più pertinente tecnicamente e conforme alla legge del Restauro e risanamento conservativo è quello di rendere possibile l'accesso alle attuali provvidenze economiche **ma ciò espone l'amministrazione comunale ad una illegittimità nell'attribuzione della categoria d'intervento e al conseguente contenzioso di carattere fiscale.**

Osservazione –E)

la PRESCRIZIONE 3 prevista nelle N.T.A. della “variante non sostanziale al P.R.G. comunale vigente di Vallefoglia n. 22 del 28.05.2021”:

"Dovranno essere effettuati il rilievo geometrico (piante, prospetti, sezioni), il rilievo critico/materico del fabbricato ed una dettagliata documentazione fotografica dello stato di fatto, volti a riconoscere le porzioni del fabbricato da preservare dalle superfetazioni successive all'impianto originario che potranno essere rimosse al fine di valorizzare le caratteristiche tipologiche originarie. L'eventuale demolizione con ricostruzione dovrà avvenire sulla base delle indicazioni compositive di cui all'art.

6.8.1. comma 5 delle N.T.A. di P.R.G. Per salvaguardare le volumetrie esistenti il rilievo geometrico (piante, prospetti, sezioni), e la dettagliata documentazione fotografica dello stato di fatto dovrà essere presentato entro 5 anni dall'approvazione. Decorso tale termine, per i fabbricati che non hanno presentato tali rilievi, non sarà possibile effettuare alcun tipo di intervento, fermo restando la possibilità dell'Amministrazione di rivalutare lo stato di questi ruderi e degli eventuali fabbricati che nel frattempo avranno evidenziato un forte stato di degrado per deciderne le modalità di intervento".

Si osserva quanto segue:

La prescrizione del punto 6.8.1. inibisce al proprietario di provvedere alla manutenzione del bene ed è illegittima nella parte che assegna all'Amministrazione comunale la facoltà di decidere autonomamente e senza alcuna indicazione circa le modalità d'intervento che sono previste dal D.P.R. 380/2001. Inoltre, quando si scrive “Amministrazione comunale” non si comprende quale sia l'organo: Dirigente, Giunta o Consiglio deputato ad assumere la decisione.

Osservazione –F)

Si osserva quanto segue:

Il Comune sulla variante in argomento avrebbe dovuto richiedere il parere della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio delle Marche come essa stessa ha suggerito con nota inviata ai Comuni del 18.05.2021, anche al fine di ottemperare a quanto prescritto al comma 2 dell'Art. 15 della L.R. n. 13/1990 e sulla base di quanto previsto dal PIANO PAESISTICO AMBIENTALE REGIONALE, approvato con Deliberazione Amministrativa n. 197 del 03.11.1989 che all'Art. 38 - Paesaggio agrario di interesse storico-ambientale prevede:

Omissis....

Prescrizioni di base permanenti.

È vietata la demolizione dei manufatti agricoli che costituiscono bene culturale ai sensi dell'articolo 15, punti 3 e 5, individuati sulla base della cartografia IGM 1892-95, salvo verifica puntuale del bene, del suo attuale carattere extraurbano e della sua persistenza.

Si osserva che tra gli elaborati della variante non è stata prodotta l'individuazione degli edifici storici sulla base della cartografia IGM 1892-95 che risulta fondamentale per il rispetto dell'art. 15 della L.R. 13/1990 e per l'assegnazione del prescritto intervento di restauro e risanamento conservativo.

Osservazione G)

Si osserva quanto segue:

negli elaborati allegati alla variante in argomento si evidenzia, un'incongruenza fra quanto riportato nelle schede finali di ex Colbordolo e ex Sant'Angelo in Lizzola redatte dal progettista incaricato "Revisione e adeguamento della Tabella B delle N.T.A. di PRG relativa al censimento del PPAR delle case rurali a seguito della "variante" 2018 al PRG Comunale" rispetto alla Tabella C circa le categorie d'intervento ammesse, dove non è mai ammesso il Risanamento conservativo che, quindi, scompare completamente mentre era previsto nelle schede di alcuni edifici del Comune di Vallefoglia e ex San'Angelo in Lizzola, redatte dal professionista incaricato.

Osservazione H)

Si osserva quanto segue

Circa i due edifici n. 3 e n. 61 dell'allegato C che insistono nell'area, oggetto di VIA per la realizzazione del Biodigestore da parte della società Green Factory, assoggettati alla categoria d'intervento Ristrutturazione edilizia, com'è stato possibile che il Comune abbia dichiarato la conformità del progetto al PRG quando nel progetto presentato dalla Green Factory ne era prevista la demolizione e ricostruzione su diversa area di sedime?

In conclusione

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene che la “variante non sostanziale al P.R.G. comunale vigente di Vallefoglia adottata con delibera CC. n. 22 del 28.05.2021” presenta vizi, difetti e carenze di istruttoria e di motivazione, eccesso di potere per arbitrarietà, irragionevolezza, illogicità e contraddittorietà manifesta, erronea e falsa presupposizione e travisamento, violazione per omessa applicazione dell’art. 15 LR n. 13/1990, violazione dei principi di economicità, adeguatezza ed efficacia dell’attività amministrativa.

Si richiede pertanto che l’Amministrazione comunale annulli la delibera CC. n. 22 del 28.05.2021”.

E
COMUNE DI VALLEFOGLIA
Protocollo N.0017253/2021 del 06/09/2021