



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

ALLEGATO " 8 "

**PIANO REGOLATORE DELLA CITTA' DI VALLEFOGLIA
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 30 L.R. 34/1992**

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

Vallefoglia, 21.10.2021

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Filippo Cioppi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28.12.00, N.445, del D.Lgs. 07.03.05, n. 82 e norme collegate , il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Il Responsabile del Settore 4°

Ing. Lorenzo Gai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28.12.00, N.445, del D.Lgs. 07.03.05, n. 82 e norme collegate , il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.





CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Con avviso del 06.07.2021, prot. 12933 è stato reso pubblico l'avviso di deposito della Variante 2021 alle NTA del Piano Regolatore della Città di Vallefoglia ovvero **“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 30 L.R. 34/1992.”**

La delibera e i relativi elaborati sono stati a disposizione del pubblico presso il Settore 5, per 60 giorni, dal 06.07.2021 fino al 06.09.2021.

Inoltre, la deliberazione e i relativi allegati sono ancora consultabili sul sito internet del Comune:

<https://www.comune.vallefoglia.pu.it/uffici-e-servizi/5-settore-urbanistica-e-lavori-pubblici/urbanistica/urbanistica-prg-edilizia-1/adozione-variante-al-prg-case-rurali>

Nel periodo di deposito, ossia entro il 06.09.2021, sono pervenute dallo stesso richiedente n. 1 osservazione nei termini, costituita da n. 8 punti interni.

Non sono pervenute osservazioni fuori dai termini.

Il presente documento contiene una breve esposizione ed analisi delle osservazioni pervenute nei termini e la proposta di controdeduzione.

N.	Richiedente	Protocollo	Data arrivo
1	DIVERSAMENTE ASSOCIAZIONE PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLA VALLE DEL FOGLIA	17252	06.09.2021

OSSERVAZIONI PERVENUTE FUORI DAL TERMINE

-	- - -	-	-
---	-------	---	---



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

OSSERVAZIONE N. 1

SCHEDA DI ESAME DELL'OSSERVAZIONE N.1 PRESENTATA IN DATA 06.09.2021
PROT. 17253

1. Richiedenti

DIVERSAMENTE ASSOCIAZIONE PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE DELLA VALLE DEL FOGLIA

Sono state presentate n. 8 osservazioni che di seguito si analizzano:

Osservazione A

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

[...]

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) né 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."

4. Argomentazioni/esame di merito:

La presente osservazione travisa gli eventi accaduti. Precisiamo:

- a) La presente variante riguarda la revisione della classificazione degli edifici censiti in zona extraurbana e la tipologia di interventi attribuita a ciascuno di essi, inseriti in Tabella B, redatta ai sensi della L.R 13/1990 art. 15 commi 1-2-3, che è stata acquisita nelle NTA di PRG a seguito del recepimento delle vincolistiche di PPAR.
- b) Il lavoro ricognitivo sui singoli fabbricati, ha operato una differenziazione fra gli edifici meritevoli di salvaguardia per la loro valenza storica-architettonica, assoggettandoli a interventi di restauro o risanamento conservativo (Tabella B di variante (ALLEGATO 2), e quelli attualmente diroccati o in stato di abbandono o privi di valenza storico-architettonica, per i quali possano essere effettuati interventi di ristrutturazione, salvo specifiche prescrizioni per ogni singolo edificio, (Tabella C di variante (ALLEGATO 3).
- c) I fabbricati depennati dalla Tabella B ovvero quelli che **non rientrano nell'art. 15**



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

comma 2 della L.R. 13/1990 ovvero quelli che non presentano le caratteristiche tipologiche di fabbricati meritevoli di salvaguardia, non dovrebbero essere più presi in considerazione. Tuttavia l'Amministrazione pur riconoscendo che sono immobili spesso fatiscenti o semi crollati che NON rivestono valore storico ed architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale di cui alla L.R. 26/1987, ritiene giusto, con la presente variante porre un minimo di tutela e di normare il loro recupero creando una nuova Tabella C.

Pur nella vigenza della sola RE definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, le prescrizioni P1, P2 e P3, per ogni singolo edificio contenute nella nuova Tabella C, sono pertanto volte al recupero degli edifici nel rispetto delle loro tipologie, tenendo tuttavia conto dello stato di consistenza effettivo in cui versa ogni fabbricato e del suo valore intrinseco.

- d) Negli anni 90 entrambi i Comuni di Colbordolo e Sant'Angelo in Lizzola, per l'adeguamento dei rispettivi PRG alle sopraggiunte NTA del PPAR, incaricarono l'Arch. Francesco Leoni di Pesaro di redigere la schedatura di **tutti** gli edifici extraurbani dei rispettivi territori. I dati contenuti nelle schede degli immobili, consultabili presso l'ufficio urbanistica, confluirono sintetizzati nella Tabella B che divenne parte integrante delle rispettive NTA di PRG, approvate nel 1998 per Colbordolo e nel 2002 per Sant'Angelo in Lizzola.
- e) Il censimento degli edifici extraurbani dell'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola contava 311 immobili, ma nell'elenco (Tabella B) inserito nelle NTA del PRG approvato con Delibera del C.P. 164/2002, furono inserite soltanto quelle che possedevano i requisiti di cui all'art. 15 comma della L.R. 13/1990, ovvero in numero di 38.
- f) Nel 2004 l'ex comune di Sant'Angelo in Lizzola, con una variante specifica, **approvata** con delibera di C.C. n. 52 del 27.04.2004, rivide ulteriormente il numero degli immobili contenuti nella propria Tabella B passando da 38 immobili a 33.
- g) Gli immobili extraurbani censiti dall'ex comune di Colbordolo e tutti indistintamente inseriti nella Tabella B delle NTA del PRG approvato nel 1998, sono 146.
- h) Le schedature degli immobili di fatto sono state il punto di partenza per la redazione delle tabelle B del 1997 e del 2002 nonché della redazione della presente variante.
- i) Nel 2017 l'omogenizzazione dei due PRG di ex Colbordolo e di ex Sant'Angelo in Lizzola ha **semplicemente unito** le due tabelle B delle rispettive NTA non apportandovi alcuna modifica.
- j) Nella Variante 2018 al PRG del comune di Vallefoglia, la Tabella B unificata con l'omogenizzazione dei PRG del 2017 **non ha subito alcuna modifica.**

Pertanto la presente variante di cui all'oggetto nulla ha a che vedere con la Delibera del C.P. 164/2002. La finalità come già espresso è quella di rivedere gli edifici contenuti nella Tabella B, provenienti soprattutto dall'ex P.R.G. di Colbordolo, che non ha mai subito un processo di valutazione e/o adeguamento. Il loro inserimento nel PRG del 1997 è pertanto avvenuto prendendo l'intera indagine settoriale redatta dall'Arch. Francesco Leoni di Pesaro. Tuttavia 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 dovrà seguire le indicazioni a suo tempo espresse dall'Amministrazione Provinciale nella Delibera del C.P. 164/2002, ovvero di porre dei limiti di intervento e di tutela ai soli fabbricati meritevoli di salvaguardia.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Ossevazione A - RESPINTA -

5.Proposta di controdeduzione:

- - - - -



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione B

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"[...]"

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".

4. Argomentazioni/esame di merito:

Tale osservazione è **inammissibile** in quanto gli elaborati costituenti la Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.05.2021 non contemplano la definizione di RE.M quale refuso e già spiegato nell'emendamento approvato con l'atto stesso. Tuttavia per correttezza si forniscono ulteriori spiegazioni.

In fase iniziale di revisione degli immobili l'Arch. Martufi introdusse *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.*

Tuttavia nella fase finale di chiusura della revisione ci parve più corretto lasciare le definizioni di legge vigenti degli interventi (art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.) e introdurre delle prescrizioni limitative su ogni edificio.

La prescrizione introdotta **P1 = Senza demolizione o ampliamento** sostituisce pertanto la RE.M inizialmente ipotizzata, rendendo pertanto la norma semplice, snella e non ridondante.

L'emendamento introdotto in sede di Consiglio è stato introdotto per eliminare dalla nuova Tabella C, la colonna RE.M vuota, quale refuso, proprio perché sostituita dalla Prescrizioni.

Ossevazione B - RESPINTA -

5. Proposta di controdeduzione:

- - - - -



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione C

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"[...]

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.]"

4. Argomentazioni/esame di merito:

Si richiamano:

- l'art. 6 comma 1 della L.R. 13/1990 che ha come titolo *RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE*, che al comma 1 ammette le Ristrutturazione Edilizia (RE) per gli edifici rurali esistenti.

- l'art. 15 comma 3 che prevede che per gli edifici censiti non è consentita la demolizione ma soltanto il Restauro Risanamento Conservativo (RRC).

- la Tabella B delle NTA di PRG dell'ex comune di Colbordolo che in moltissimi fabbricati prevedeva come interventi consentiti RRC + RE e a volte anche la demolizione e ricostruzione.

In sede di predisposizione della presente variante, i criteri a base delle considerazioni fatte sono stati:

1. seguire le indicazioni a suo tempo espresse dall'Amministrazione Provinciale nella Delibera del C.P. 164/2002, ovvero di porre dei limiti di intervento e di tutela ai soli fabbricati meritevoli di salvaguardia, ovvero quelli da lasciare in Tabella B ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. 13/1990.
2. Che l'intervento di RE prevalga rispetto a quello del RRC, per di più se molti, la maggior parte dei fabbricati in Tabella B sono parzialmente diroccati/crollati e senza particolare valore da salvaguardare. Inoltre occorre riflettere su quale sia il senso di operare interventi di RRC su immobili parzialmente crollati e che non



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

presentano le caratteristiche tipologiche di fabbricati meritevoli di salvaguardia ai sensi dell'art. 15 comma 2 della L.R. 13/1990.

3. I fabbricati depennati dalla Tabella B ovvero quelli che **non rientrano nell'art. 15 comma 2 della L.R. 13/1990** ovvero quelli che non presentano le caratteristiche tipologiche di fabbricati meritevoli di salvaguardia, non dovrebbero essere più presi in considerazione. Tuttavia l'Amministrazione pur riconoscendo che sono immobili spesso fatiscenti o semi crollati che NON rivestono valore storico ed architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale di cui alla L.R. 26/1987, ritiene giusto, con la presente variante porre un minimo di tutela e di normare il loro recupero creando una nuova Tabella C.
4. Pur nella vigenza della sola RE definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, le prescrizioni P1, P2 e P3 per ogni singolo edificio contenute nella nuova Tabella C, sono pertanto volte al recupero degli edifici nel rispetto delle loro tipologie, tenendo tuttavia conto dello stato di consistenza effettivo in cui versa ogni fabbricato e del suo valore intrinseco.

Per gli edifici censiti in Tabella B, non vengono disattese le norme relative all'art. 38 del PPAR e l'art. 15 della L.R. 13/1990. Si sottolinea che l'art. 15 commi 4 e 5 della L.R. 13/1990 riguardano gli imprenditori a titolo professionale.

In Tabella B, se letta accuratamente, sono mantenuti tutti gli immobili in buone condizioni, quelli di valore storico culturale del nostro territorio e quelli tutelati dalla Soprintendenza richiamati all'art. 4.7.5 comma 2, pag. 36, delle NTA di PRG.

Ossevazione C - RESPINTA –

5.Proposta di controdeduzione:



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione D

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"[...]"

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".

"[...]"

4. Argomentazioni/esame di merito:

Vale quanto controbattuto al punto C precedente.

Le norme introdotte con le prescrizioni aggiunte per ogni singolo edificio viaggiano nella direzione di evitare, quanto più possibile la demolizione degli edifici, bensì il loro recupero.

1. I fabbricati depennati dalla Tabella B ovvero quelli che **non rientrano nell'art. 15 comma 2 della L.R. 13/1990** ovvero quelli che non presentano le caratteristiche tipologiche di fabbricati meritevoli di salvaguardia, non dovrebbero essere più presi in considerazione. Tuttavia l'Amministrazione pur riconoscendo che sono immobili spesso fatiscenti o semi crollati che NON rivestono valore storico ed architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale di cui alla L.R. 26/1987, ritiene giusto, con la presente variante porre un minimo di tutela e di normare il loro recupero creando una nuova Tabella C.
2. Pur nella vigenza della sola RE definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, le prescrizioni P1, P2 e P3 per ogni singolo edificio contenute nella nuova Tabella C, sono pertanto volte al recupero degli edifici nel rispetto delle loro tipologie, tenendo tuttavia conto dello stato di consistenza effettivo in cui versa ogni fabbricato e del suo valore intrinseco.

Ossevazione D - RESPINTA –

5. Proposta di controdeduzione:

- - - - -



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione E

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"[...]"

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"

4. Argomentazioni/esame di merito:

Vale quanto controbattuto nei precedenti punti.

L'art. 6.8.1. delle NTA di PRG stabilisce le caratteristiche dell'edilizia rurale che devono avere gli edifici soggetti ad interventi di manutenzione straordinaria e di nuova costruzione.

Per quanto riguarda l'analisi delle prescrizioni introdotte, la formulazione delle tipologie degli interventi consentiti/ammessi si ritiene sia di specifica competenza dell'ufficio tecnico e del suo dirigente.

Ossevazione E – PARZIALEMNTE ACCOLTA –

5. Proposta di controdeduzione:

SI PRECISI CHE L'ORGANO PREPOSTO ALL'ANALISI DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO SUI FABBRICATI DI TABELLA C, PER SPECIFICA COMPETENZA, SIA DELL'UFFICO TECNICO NELLE FIGURE DEI RESPONSABILI DEL PROCEDIMENTO E DEL RESPONSABILE DEL SETTORE.



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione F

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"[...]

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."

4. Argomentazioni/esame di merito:

I beni soggetti a tutela della Soprintendenza, ovvero quelli indicati nell'art. 15 commi 2 e 3 della L.R. 13/1990, non sono stati interessati dalla presente variante e rientrano in Tabella B per i quali è consentito solo il R.R.C. Inoltre tali beni sono elencati nelle NTA di PRG all'art. 4.7.5 ovvero a pag. 36. Con le stesse sigle sono riportati sia in Tabella B che sugli elaborati grafici.

Per i restanti edifici si riporta integralmente la nota con precisazioni applicative del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Servizio Tecnico Centrale – prot. 7944 del 11-08-2021 alla città di Bassano del Grappa e altri Enti (**ALLEGATO 1**) ad

Oggetto: Art.3, lettera d) D.P.R. 380/2001 e s. m.

Interventi di ristrutturazione edilizia in ambiti sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n.42.

RICHIESTA PRECISAZIONI APPLICATIVE.

Si riscontra la nota prot. n. 50639 del 04.08.2021, acquisita al protocollo di questo Consiglio in data 04.08.2021 al prot. n. 7710, con la quale codesto Comune ha richiesto precisazioni applicative in ordine alla corretta interpretazione della modifica normativa apportata dal Decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (cd. Decreto semplificazioni) – convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n.120 - all'art 3 comma 1) lett. d) del D.P.R. 380/2001, anche alla luce della Circolare del 2 dicembre 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Ministero della Pubblica Amministrazione, nonché della nota interpretativa di questo Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Servizio Tecnico Centrale - dell'8 luglio 2021 prot. n. 6865.

L'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, per come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera b), della Legge 120/2020 ha ricompreso fra gli interventi di "ristrutturazione edilizia" anche quelli di "demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, (...)"

La norma pone, però, un limite a tale previsione per alcuni tipi di immobili, fra cui quelli "sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42" per i quali "gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".

Premesso quanto sopra, in merito alla richiesta menzionata si osserva quanto segue.

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio (nel seguito Codice), testo normativo cui fa riferimento l'interpretazione in esame, è finalizzato alla tutela e valorizzazione di due tipi di beni: da un lato i beni culturali, cui è dedicata la Parte II del Codice e, dall'altro, i beni paesaggistici cui, invece, è dedicata la Parte III del Codice.

Si tratta di beni con caratteri distintivi diversi cui corrispondono distinte procedure di tutela e distinte competenze in materia: i primi si sostanziano in beni mobili e immobili, i secondi in beni immobili ed aree.

Venendo all'interpretazione in esame, appare del tutto evidente che non sia possibile riferire un'attività di "demolizione e ricostruzione" a beni immobili tutelati ai sensi della Parte II del citato Codice dei beni culturali e del paesaggio (i c. d. beni culturali), atteso che la tutela include anche la consistenza materiale del bene e che, comunque, qualsiasi intervento concernente tale tipo di beni, anche se parzialmente demolitivo e/o ricostruttivo, si qualifica come "restauro" e non come "ristrutturazione edilizia" e deve sempre essere autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio.

Per quanto attiene, invece, i beni paesaggistici, questi si sostanziano in immobili ed in aree indicati all'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. In questo caso la competenza autorizzatoria nei confronti degli interventi su tali beni ricade in capo alle Regioni, che la esercitano direttamente o per delega ai Comuni, previo parere della Soprintendenza competente per territorio.

In tal senso, si ritiene che dovrebbero essere esclusi dall'applicazione estensiva del citato art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001, i beni elencati all'art. 136 e quelli ricompresi nei Piani paesaggistici di cui all'art. 143. Un'interpretazione più restrittiva porterebbe ad escludere l'applicazione estensiva dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR 380/2001.

Rileva, in tal senso, la considerazione che se il legislatore avesse voluto distinguere fattispecie differenti non avrebbe fatto generico riferimento al Codice dei beni culturali e del paesaggio, ma avrebbe indicato, con precisione, la fattispecie oggetto di limitazione, facendo ad esempio riferimento alla Parte III dello stesso.

La materia de qua non può, tuttavia, prescindere da un coinvolgimento del Ministero della cultura, dicastero con competenza esclusiva sulla tutela dei beni culturali e concorrente con le Regioni sui beni paesaggistici.

In definitiva, come già richiamato in seno alla nota interpretativa di questo Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici – Servizio Tecnico Centrale - dell'8 luglio 2021 prot. n. 6865, **si ritiene che per immobili il cui vincolo risiede nell'essere inseriti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (Parte III del Codice) - sebbene privi di riconosciuto valore storico, artistico o architettonico intrinseco - sia consentito intervenire anche attraverso demolizione e ricostruzione classificabili nella "ristrutturazione edilizia", che nella definizione del D.P.R. 380/2001 comprende anche modifiche alla sagoma, al sedime, ai prospetti ed al volume preesistente. Tali interventi vanno, tuttavia, sempre inquadrati all'interno di specifiche previsioni regolamentari proprie degli strumenti urbanistici comunali e sono da sottoporre, comunque, al rilascio di nulla osta da parte delle Amministrazioni competenti per la tutela del vincolo.**

La presente variante, dopo 30 anni, costituisce la **revisione** dell'elenco elaborato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 15 della L.R. 13/1990. Tale revisione lascia in Tabella B gli edifici *che rivestono valore storico ed architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale di cui alla L.R. 26/1987*, toglie dagli interventi consentiti della Tabella B la RE e lascia solamente il RRC, conformemente a quanto richiesto dalle norme sopra citate. Le motivazioni sono già state espresse nelle osservazioni C e D.

Ossevazione F – RESPINTA –

5. Proposta di controdeduzione:

- - - - -



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione G

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia

- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"[...]"

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.

4. Argomentazioni/esame di merito:

Vale quanto controbattuto nei precedenti punti.

I beni soggetti a tutela della Soprintendenza, ovvero quelli indicati nell'art. 15 commi 2 e 3 della L.R. 13/1990, non sono stati interessati dalla presente variante e rientrano in Tabella B per i quali è consentito il R.R.C.. Tali beni sono elencati nelle NTA di PRG all'art. 4.7.5 ovvero a pag. 36 e con le stesse sigle sono riportati sia in Tabella B che sugli elaborati grafici.

La presente variante, dopo 30 anni, costituisce la **revisione** dell'elenco elaborato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 15 della L.R. 13/1990. Tale revisione lascia in Tabella B gli edifici *che rivestono valore storico ed architettonico anche secondo le indicazioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale di cui alla L.R. 26/1987*, toglie dagli interventi consentiti della Tabella B la RE e lascia solamente il RRC, conformemente a quanto richiesto dalle norme sopra citate. Le motivazioni sono già state espresse nelle osservazioni C e D.

Ossevazione G – RESPINTA –

5. Proposta di controdeduzione:

- - - - -



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Osservazione H

2. Estremi catastali di riferimento /Localizzazione/ Rif. Tav. "Variante 2018" PRG Vallefoglia
- - - - -

3. Oggetto dell'osservazione:

"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?

4. Argomentazioni/esame di merito:

L'osservazione è inammissibile in quanto riguarda altro procedimento relativo alla realizzazione del Biodigestore.

In ogni caso, merito al fabbricato n. 3 contenuto nell'area in cui è in corso l'iter istruttorio per la realizzazione del biodigestore della ditta Green Factory srl (l'edificio 61 non è considerato nel progetto), questo ufficio tecnico, con nota del 23.06.2021 prot. 11903 ha fornito alla Provincia la seguente risposta:

3. **Al fine di completare la documentazione per la PROGETTO IMPIANTO**

- *Il recupero del fabbricato rurale adibito a palazzina uffici non è conforme alle normative vigenti per gli edifici censiti nella Tabella B delle N.T.A. di P.R.G. Si chiede pertanto la presentazione di documenti tecnici integrativi conformi alla normativa delle case coloniche.*

In merito al fabbricato n. 3 contenuto nell'area in cui è in corso l'iter istruttorio per la realizzazione del biodigestore della ditta Green Factory srl (l'edificio 61 non è considerato nel progetto), questo ufficio tecnico, nella trasmissione dei pareri di competenza sul progetto del 07.10.2021 prot. 20000 ha fornito alla Provincia la seguente risposta:

Per quanto riguarda il recupero del fabbricato rurale l'integrazione pervenuta il 07.09.2021 con prot. 17391 contiene le nuove tavole, le quali rispettano le norme attualmente vigenti.

Ossevazione H – RESPINTA –

5. Proposta di controdeduzione:

- - - - -



CITTA' DI VALLEFOGLIA

PROVINCIA di PESARO e URBINO

SETTORE 4

URBANISTICA E LAVORI PUBBLICI

Infine in merito alle conclusioni sulle osservazioni depositate dove i richiedenti domandano l'annullamento della Delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 28.05.2021, per quanto contro dedotto puntualmente non possiamo che **RESPINGERE** la richiesta di annullamento della delibera di C.C..

Vallefoglia, 21.10.2021

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Filippo Cioppi

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28.12.00, N.445, del D.Lgs. 07.03.05, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

Il Responsabile del Settore 4°

Ing. Lorenzo Gai

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del testo unico D.P.R. 28.12.00, N.445, del D.Lgs. 07.03.05, n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa.

