



*Ministero della cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO

Lettera inviata solo tramite posta elettronica  
ai sensi dell'art. 47 del D.Lgs. n. 82/2005  
e dell'art. 14, c. 1-bis della L. n. 98/2013

Ancona,

*Spett.le*

**Provincia di Ancona**

Settore IV

Area Governo del Territorio

U.O. Tutela del paesaggio e vigilanza

pec: [provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it](mailto:provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it)

*e p.c.*

**Unione dei Comuni Misa-Nevola**

Ufficio Urbanistica-Ambiente

c/o Comune di Corinaldo

pec: [protocollo@pec.unionecomunimisa-nevola.it](mailto:protocollo@pec.unionecomunimisa-nevola.it)

**sig.ri Regni Marco e Elisa**

c/o ing. Regni Rodolfo

pec: [rodolfo.regni@ingpec.it](mailto:rodolfo.regni@ingpec.it)

**Commissione Regionale per il**

**Patrimonio Culturale**

c/o Segretariato Regionale del MiC per  
le Marche

peo: [sr-mar.corepacu@cultura.gov.it](mailto:sr-mar.corepacu@cultura.gov.it)

Risposta al foglio del 15/07/2024 n.26011 e del 27/09/2024 n.34515  
Prot. Sabap del 16/07/2024 n.8939 e del 30/09/2024 n.12283

**Oggetto: Corinaldo (AN) – Loc. Passo Nevola, 36**  
**Lavori di ristrutturazione di un edificio ex colonico.**  
**Dati catastali: Fg.44 mapp.328, sub. 6-7-8-9-10**  
**Rif. Vs. fascicolo 1193/2024**

**Parere ai sensi art.146 D.Lgs. n.42/2004 s.m.i.**

Procedimento: autorizzazione paesaggistica semplificata - DPR 31/2017

Tutela: art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.42/2004 s.m.i. – Fiume Nevola

Soggetto procedente: Provincia di Ancona

Richiedenti: sig.ri Regni Marco e Elisa

Referente per la tutela archeologica: Funz. Archeologa dott.sa Ilaria Venanzoni

In riscontro alla richiesta pervenuta in data 15/07/2024 e acquisita al protocollo d'Ufficio il 16/07/2024 al n.8939, con la quale codesta Amministrazione ha trasmesso la documentazione relativa all'intervento in oggetto, alla documentazione integrativa trasmessa dall'Unione dei Comuni Misa-Nevola pervenuta in data 02/09/2024 e



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

Protocollo n. 35338 del 02/10/2024

acquisita al protocollo d'Ufficio il 02/09/2024 al n.11049 e alle integrazioni trasmesse da codesta Amministrazione in data 27/09/2024 acquisite al protocollo d'Ufficio il 30/09/2024 al n.12283;

**visto** il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., recante il *“Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*, Parte Terza – Beni paesaggistici, ed in particolare l'art.146;

**visto** il D.P.C.M. 2 dicembre 2019, n. 169;

**visto** il D.P.R. 13 Febbraio 2017 n.31 *“Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata”*;

**esaminata** la documentazione progettuale e integrativa pervenuta e la relazione istruttoria di codesta Amministrazione;

**preso atto** che l'intervento proposto, in zona FS-FT-FU-HP – SCHEDA n.240 del PRG vigente, prevede la ristrutturazione di un fabbricato residenziale bifamiliare previa parziale demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato esistente, tramite i seguenti interventi:

- una porzione di edificio verrà demolita e ricostruita con blocchi sismici rivestiti con i mattoni recuperati dalle demolizioni;
- verrà demolito e ricostruito il piano interrato con struttura in c.a.;
- verranno realizzate fondazioni inferiori di tipo diretto continue, costituite da una trave con sezione a *“T rovescia”*, impostate ad una profondità di circa 3,95 m dall'attuale p.c.; le fondazioni superiori saranno impostate ad una profondità di circa 1,20 m dall'attuale p.c., e saranno realizzate con travi di fondazione in c.a.;
- il primo solaio, che divide il piano interrato dal piano terra, sarà realizzato in laterocemento, mentre il secondo solaio ed il solaio di copertura saranno realizzati con struttura portante di travi in legno con sovrastante orditura secondaria in legno e pianelle di recupero;
- il manto di copertura sarà realizzato in coppi di recupero;
- i cornicioni del fabbricato saranno riproposti come quelli esistenti;
- i canali di gronda ed i discendenti saranno in rame o simili;
- verrà realizzato un isolamento termico del solaio in legno di copertura, con un pannello isolante in lana di roccia dello spessore di cm. 16 al di sopra del quale si poserà un pannello OSB attraverso una listellatura per consentire l'impermeabilizzazione del solaio e la posa del manto. All'intradosso della lana di roccia sarà posata una barriera al vapore;
- i comignoli saranno realizzati in muratura faccia a vista con coppi sovrastanti;
- l'impianto di riscaldamento sarà del tipo autonomo, con generatore costituito da pompa di calore che servirà sia per l'impianto di riscaldamento che la produzione di acqua calda sanitaria;
- saranno disposti sul tetto dell'edificio pannelli solari termici e fotovoltaici, integrati nel tetto medesimo, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda;
- gli infissi esterni come finestre e porta-finestre, ad una o più ante, saranno realizzati in legno;
- la tinteggiatura interna sarà realizzata con pittura lavabile di resina vinil-acrilica emulsionabile (idropittura), a due mani di varie tinte;

**preso atto** della relazione tecnica integrativa sulle attuali condizioni statiche del fabbricato e degli elaborati grafici pervenuti;

**considerato** il vincolo di tutela paesaggistica ai sensi dell' art.142 c.1 lett.c) del D.Lgs.42/2004 s.m.i. – Fiume Nevola;

**considerato** che l'edificio originario, riportato nella cartografia IGM 1892-1895, è censito ai sensi della L.R. 13/1990 con la Scheda n.240 del PRG e *classificato R-V-AA, in quanto edificio rurale isolato di rilevante valore storico e ambientale, indicativo per l'identificazione storica, culturale e ambientale del luogo, oltre che per le caratteristiche architettoniche e tipologiche*;

**considerato** che per tale classificazione l'apposita scheda prevede prescrizioni particolari per la conservazione del paramento murario faccia-vista e del manto di copertura in coppi vecchi;

**appurato** pertanto che il fabbricato principale deve conservare quei valori architettonici, tipologici e ambientali sopra evidenziati;

**data per verificata** da parte delle Amministrazione competenti la legittimità dello stato di fatto, la conformità del progetto alla vigente normativa urbanistica-edilizia, la conformità con le finalità della tutela *ope legis* e con quanto previsto dal vigente Piano Paesistico Ambientale Regionale (P.P.A.R.);

**tutto ciò richiamato e premesso**, per quanto di competenza, ai sensi dall'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.,



## QUESTA SOPRINTENDENZA

esprime **parere favorevole** in relazione all'esecuzione dell'intervento di cui trattasi nel suo complesso, limitatamente alla sua compatibilità con l'interesse paesaggistico tutelato ed alla conformità dello stesso alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico.

Tuttavia tenuto conto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del manufatto, che ben si rapportano con il contesto paesaggistico tutelato, si ritiene che le opere di demolizione dovranno essere di tipo controllato e limitate alle parti compromesse dalle problematiche statico-strutturali con il piano interrato, al fine di salvaguardare la struttura originaria e garantire la conservazione della struttura restante.

Inoltre, al fine di ottimizzare l'inserimento dell'intervento nello specifico contesto paesaggistico sottoposto a tutela, dovranno essere recepite le seguenti indicazioni:

- *per la parte di edificio che verrà ricostruita i paramenti murari dovranno essere realizzati con materiali di recupero e/o con materiali di caratteristiche materiche, formali e cromatiche assimilabili a quelli esistenti, in modo da ripristinare l'aspetto e la configurazione originari e armonizzarsi perfettamente con la porzione di edificio che viene conservata;*
- *per gli interventi di scuci-cuci dovranno essere utilizzati materiali simili a quelli esistenti per forma, dimensioni, caratteristiche materiche e cromatiche; le stuccature dovranno essere realizzate con malta di calce ed inerti della stessa cromia di quelle esistenti;*
- *il tetto dovrà essere realizzato riproponendo lo stesso sporto di gronda del tetto esistente e la cornice a tre mattoni posizionata lungo i lati lunghi del fabbricato;*
- *i canali di gronda dovranno essere in rame;*
- *sia previsto lo smontaggio controllato dei coppi di copertura al fine del riutilizzo degli stessi; per eventuali puntuali sostituzioni si utilizzino coppi di tipo tradizionale locale e con stesse caratteristiche materiche e cromatiche di quelli esistenti;*
- *tutti gli infissi dovranno essere in legno, della stessa tipologia e disegno e dimensione (salvo minimi adeguamenti) di quelli esistenti; le bucatore esterne dovranno essere allineate in verticale;*
- *i lucernari dovranno essere di tipologia piana, mono-anta e posizionati in aderenza alla falda con superficie esterna complanare al manto di copertura;*
- *la pavimentazione della terrazza dovrà essere realizzata in cotto con coloriture naturali e tenui proprie del materiale, armonizzandosi con il colore del mattone;*
- *il pergolato in legno dovrà presentare una finitura naturale;*
- *i comignoli dovranno essere realizzati nella tipologia di quelli tradizionali.*

Al fine di conservare la prescritta finitura in coppi citata in premessa resta esclusa dalla presente autorizzazione la prevista installazione di pannelli fotovoltaici, per i quali potrà eventualmente essere ricercata una idonea collocazione a terra prevedendone al contempo opere di mitigazione tramite schermature verdi formate da siepi, arbusti e/o alberature autoctone.

La nuova soluzione progettuale dovrà essere sottoposta alle valutazioni di competenza dello scrivente Ufficio.

Non sono consentite altre opere non rappresentate e/o non illustrate in questa fase.

Per quanto attiene la *tutela archeologica*, considerato che l'area è da considerarsi d'ufficio ad alto rischio archeologico, in virtù della vicinanza con l'area tutelata con delibera n.150 del 12/12/2018, si ritiene che i lavori di fondazione debbano essere eseguiti sotto la sorveglianza di questo Ufficio. A tal proposito si richiede di prendere contatti con il dott. Mirco Pasquini (mirco.pasquini@cultura.gov.it) almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori. Resta comunque inteso che, in caso di rinvenimenti archeologici, ai sensi dell'art. 90 del D. Lgs. 42/2004, dovrà esserne data immediata comunicazione a questo Ufficio, i lavori dovranno essere sospesi e le modalità di prosecuzione concordate con la scrivente Soprintendenza, a seguito di specifica valutazione di eventuali interferenze con le opere previste nel progetto.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it  
PEO: sabap-an-pu@cultura.gov.it

Restano salve, comunque, le competenze delle autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistico - edilizie vigenti e derivanti da eventuali altri vincoli gravanti sulla località.

Si resta in attesa di acquisire, da parte di codesta Amministrazione, copia del provvedimento finale di competenza, ai sensi di quanto previsto dall'art.146 c.11 del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i.

A fine lavori dovrà essere trasmessa allo scrivente Ufficio, idonea documentazione fotografica attestante la definizione dell'intervento realizzato.

Si trattiene per gli atti d'Ufficio la documentazione ricevuta tramite posta elettronica certificata.

LA SOPRINTENDENTE  
Arch. Cecilia Carlorosi

llaV/mlg/ft

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa)*



MINISTERO  
DELLA  
CULTURA

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO  
PER LE PROVINCE DI ANCONA E PESARO E URBINO  
Piazza del Senato, 15 60121 Ancona – Tel. 0715029811 Fax 071206623  
PEC: [sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@pec.cultura.gov.it)  
PEO: [sabap-an-pu@cultura.gov.it](mailto:sabap-an-pu@cultura.gov.it)

Si trasmette come file allegato a questa e-mail il documento e gli eventuali allegati.<br>Registro: SABAP-AN-PU<br>Numero di protocollo: 12366<br>Data protocollazione: 02/10/2024<br>Segnatura: MIC|MIC\_SABAP-AN-PU\_U03|02/10/2024|0012366-P<br>