

**CAPO III**  
**PRESCRIZIONI E MODALITA' D'INTERVENTO PER L'EDILIZIA ORDINARIA**  
**TRADIZIONALE PREVALENTEMENTE INTEGRA**

**Art. 25**

**(Murature di prospetto con paramento originale a faccia vista)**

1. Sono conservati, di norma nel loro tradizionale aspetto esteriore i muri con paramento originale a faccia vista in mattoni, in conci di pietra squadriati o sbozzati, nonché in ciottoli, pietrame irregolare, o materiale misto, presenti nei prospetti esterni dell'edilizia rurale di tipo tradizionale, in quelli di origine medievale con elementi romanico-gotici, nonché nei prospetti principali o secondari dell'edilizia rinascimentale o classico-barocca rimasti fin dall'origine incompleti di finiture e decorazioni intonacate.
2. Per i paramenti di cui al comma 1 non è quindi consentita l'intonacatura se non si tratti di facciate il cui intonaco originale è caduto per degrado naturale o per improprie demolizioni d'origine recente, nel qual caso si applicano le disposizioni per il ripristino dei paramenti intonacati di cui all'articolo 26.
3. Il consolidamento e la reintegrazione di parti lesionate o mancanti è realizzato mediante riprese a cuci-scuci con materiale di recupero o comunque omogeneo a quello originale per qualità e pezzatura. In particolare sono impiegati di norma mattoni pieni fatti a mano per le murature in mattoni o miste e conci bocciardati o sabbiati e pietrame sbozzato, rispettivamente di tipo calcareo, tufaceo, basaltico, arenario o marnoso arenaceo, negli altri casi.
4. Sia per i paramenti in mattoni stuccati che per quelli in pietrame rabboccato a raso sasso è consentita la scarnitura dei giunti e la successiva ripresa delle rispettive finiture, che tuttavia non è generalizzata ma limitata esclusivamente ai tratti mancanti o più degradati. Non sono rabboccati, ma solo stuccati in profondità lasciando i giunti netti, i paramenti del tutto privi di tale finitura. I giunti dei paramenti in mattoni da cortina o in pietra da taglio sono stuccati a raso della faccia vista, con malta pigmentata dello stesso colore del materiale in opera.
5. Per tutte le operazioni riferite al paramento in vista, sono impiegate esclusivamente malte di calce e sabbia, con gli eventuali accorgimenti necessari ad ottenere una colorazione quanto più possibile vicina a quella delle malte esistenti. Non sono consentite stilature, fugature o stuccature dei giunti realizzate sottosquadro o comunque in maniera diversa da quanto indicato al comma precedente, né con l'impiego di malte cementizie.
6. Possono essere demolite o rimosse eventuali rincocciature, nonché parti di intonaco, muratura o altra varietà di materiali e finiture comunque estranei ai tipi di paramento individuati nei precedenti commi. Non sono invece rimosse o alterate le tracce e i frammenti di strutture murarie preesistenti, ovvero lapidi, stemmi ed eventuali reperti archeologici. La pulitura, in particolare dei paramenti a cortina o in pietra conca, è fatta con le modalità di cui all'articolo 26.
7. Il consolidamento delle murature di cui al presente articolo, oltre che mediante reintegrazioni a cuci e scuci, può essere realizzato anche con perforazioni armate ed iniezioni di miscele leganti, se si provvede con modalità idonee ad evitare la fuoriuscita di materiale e l'alterazione della faccia a vista. E' consentita altresì l'installazione di tiranti metallici e dei

relativi paletti o piastre d'ancoraggio, semplici o angolari, evitando la loro sovrapposizione a cornici e membrature. Non è consentito invece l'inserimento, lungo i paramenti a faccia vista, di eventuali cordoli e architravi in metallo o cemento armato, o altri elementi strutturali di grosse dimensioni.

## **Art. 26**

### **(Murature di prospetto con paramento originale intonacato)**

1. Nelle facciate principali, o comunque prospicienti sulla pubblica via, che presentano una compiuta veste architettonica classico-barocca, sia essa originaria o frutto di successive ristrutturazioni unitarie, caratterizzata da un sistema di membrature, cornici, basamenti, lesene e aperture contornate in pietra, in muratura intonacata o simulate pittoricamente, sono conservati i paramenti originali intonacati con intonaco di tipo tradizionale finito al grezzo o al civile, mediante riprese delle parti mancanti o decoese con malta di calce e finitura al grezzo o al civile analoga per qualità e spessore alle parti superstiti.
2. Nei casi in cui non è possibile mantenere gli intonaci, si può provvedere alla demolizione degli stessi e al successivo rifacimento degli intonaci e delle relative tinteggiature, in conformità all'originale per fattura e colore, fatti salvi eventuali elementi decorativi di particolare pregio. Nel corso della demolizione è lasciato in opera un campione per ogni differente tipo di vecchio intonaco e di coloritura esistente, opportunamente scelto nelle parti meglio conservate, che serve come riferimento, fino alla definitiva sostituzione.
3. Nei prospetti di cui al comma 1 si provvede altresì al ripristino degli intonaci che risultano quasi completamente caduti, o che sono stati demoliti per impropri interventi di decorticazione, basandosi sulle tracce superstiti.
4. Gli intonaci al civile sono rifatti con arricciatura in malta comune e finitura formata da una sottile colla di malta a base di calce spenta, sabbia fine ed eventuali piccole quantità di cemento bianco, lisciata "alla pezza" o al fratazzino stretto, previa eventuale rabboccatura o rinzaffo in malta bastarda. Gli intonaci "a stucco" sono formati con calce e polvere di marmo e lisciati col frettazzo metallico.
5. Lo spessore dei nuovi intonaci non differisce di norma in maniera apprezzabile dal precedente e non è in ogni caso modificata la sporgenza di cornici, lesene, ed altri risalti decorativi della superficie muraria. A tal fine, in presenza di murature dislivellate o visibilmente deformate, l'intonaco è steso per piccoli tratti a seguire l'andamento della muratura stessa, senza l'ausilio di stagge e fasce di guida.
6. Non è consentita la decorticazione dei prospetti originariamente intonacati senza provvedere al successivo ripristino. Negli edifici che sono frutto di successive trasformazioni, possono essere lasciati privi di intonaco eventuali lapidi, stemmi, ed elementi architettonici o decorativi in pietra o altro materiale a faccia vista, inseriti nelle murature di epoca precedente, se si tratta di elementi compiuti e apprezzabili per qualità e consistenza. Sono invece reintonacati i semplici frammenti e le tracce delle strutture precedenti prive di particolare significato e incompatibili con l'assetto architettonico unitario acquisito dal prospetto intonacato in virtù dei successivi interventi.

**Art. 27**  
**(Prescrizioni per il rifacimento delle tinteggiature)**

1. Nel caso di rifacimento degli intonaci di tipo tradizionale con finitura al civile, si provvede altresì al ripristino delle originarie tinteggiature, adottando una delle seguenti tecniche:

- a) "pittura a fresco", formata da una miscela di ossidi o terre colorate disciolte in latte di calce, passata sulla colletta ancora fresca;
- b) "pittura a calce", formata aggiungendo alla tinta di cui sopra una piccola percentuale di fissativo acrilico in emulsione.

2. Sui vecchi intonaci di tipo tradizionale, semplicemente reintegrati, si applicano invece esclusivamente pitture ai silicati del tipo comunemente reperibile in commercio, previa idonea preparazione del fondo con spolveratura e fissaggio della vecchia pittura. Invece per gli intonaci già rifatti e tinteggiati impropriamente in epoca recente, con l'impiego di malte cementizie e tinteggiature sintetiche, si possono adoperare idropitture murali a base di resine acriliche di tipo commerciale, dopo aver provveduto alla preparazione uniforme del fondo con una mano di fissativo coprente, di colore bianco calce. Nel caso di intonaci cementizi lasciati al grezzo, si può provvedere alla stesura di una colletta colorata in pasta, unendo alla malta i colori necessari,

3. In tutti i casi di rifacimento delle tinteggiature di cui al presente articolo, è rispettata l'unità cromatica originale di ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, e viceversa la varietà cromatica esistente tra facciate differenti, o tra elementi diversi della stessa facciata.

4. Tanto per le facciate monocrome che per le combinazioni policrome, le nuove colorazioni sono scelte in conformità alle tinteggiature esistenti di tipo tradizionale, sulla base delle tracce conservate. Se non sono reperibili tracce sicure della tinteggiatura originale o di quelle successive, si può scegliere una tinta che appare ricorrente nel tratto di strada in cui è situato l'edificio e comunque coerente sia con la tipologia e l'architettura dell'edificio sia con l'ambiente circostante. In ogni caso, per le pareti di fondo, le tinte sono scelte nella gamma dei colori tradizionali dell'edilizia, compresa tra l'ocra gialla, l'ocra rossa, la terra verde, la terra d'ombra e la terra di Siena, naturali o bruciate, eventualmente mescolate fra loro e corrette con piccole percentuali di nero e bianco di calce o di zinco.

5. Le nuove tinteggiature, inoltre, non sono date "a corpo", cioè completamente piene e coprenti, ma "a velatura", ossia diluite in modo da lasciar trasparire leggermente la preparazione di fondo, che dovrà essere comunque di colore bianco calce.

**Art. 28**  
**(Elementi architettonici e decorativi in pietra o in laterizi a faccia vista)**

1. Sono conservate tutte le membrature e gli elementi architettonici e plastico-decorativi in pietra conca, in laterizio, o altro materiale lasciato a vista, inseriti nell'ambito delle strutture murarie perimetrali con paramento esterno sia intonacato che a faccia vista. Tali elementi possono essere unicamente sottoposti ad operazioni di pulitura, consolidamento ed eventuale reintegrazione delle parti mancanti o gravemente deteriorate e sono comunque idoneamente trattati ogni qual volta si intervenga sul prospetto in cui sono collocati.

2. Fanno eccezione a quanto indicato al comma 1 gli elementi lisci inseriti a raso di murature con paramento intonacato, e che costituiscono semplici soluzioni costruttive o frammenti di precedenti strutture, come spigoli, archi, architravi, stipiti, brani di cortina muraria, ecc., i quali sono intonacati insieme al restante paramento come previsto all'articolo 26, comma 6.
3. Ove necessario, gli elementi in pietra conca, in laterizio o altro possono essere smontati e successivamente rimontati nella esatta collocazione originaria, previa esecuzione di un accurato rilevamento grafico e fotografico con numerazione dei singoli pezzi ovvero si può procedere alla ricomposizione dei pezzi caduti, reintegrando le parti mancanti o maggiormente degradate.
4. Le reintegrazioni possono essere eseguite, in ragione dell'ampiezza delle lacune, a stucco o con inserti di materiale della stessa qualità, in modo comunque da risultare congruenti per forma, granulometria e qualità cromatiche, oltreché compatibili da un punto di vista fisico-chimico.
5. La pulitura, in particolare modo se riferita ad elementi intagliati, scolpiti o modanati, nonché a materiali teneri come le arenarie, o comunque già soggetti a processi di degrado, è eseguita delicatamente, mediante lavaggio e rimozione manuale, previo eventuale fissaggio delle superfici decoese e idoneo trattamento con sostanze solventi e assorbenti. Altri sistemi basati sull'impiego di sostanze anche debolmente abrasive o corrosive, sono ammessi unicamente per gli elementi lisci di materiale duro e compatto in perfetto stato di conservazione.

#### **Art. 29**

##### **(Elementi architettonici e decorativi in muratura intonacata o simulati pittoricamente)**

1. Tutti gli elementi plastico-decorativi realizzati, anziché in pietra, in muratura intonacata ed eventualmente modanata come cornici, lesene, zoccolature, bugnati e membrature in genere, sono conservati e restaurati con operazioni di ripulitura consolidamento e reintegrazione o ripristino delle parti mancanti di cui sia riconoscibile l'identità.
2. Se è indispensabile la loro rimozione, gli elementi di cui al comma 1 sono fedelmente ricostruiti, sulla base di un accurato rilevamento grafico e fotografico preventivamente eseguito nelle forme utili a rappresentare chiaramente ogni dettaglio ovvero mediante l'esecuzione di calchi.
3. Le membrature realizzate in muratura intonacata e dipinta ad imitazione dei corrispondenti elementi in pietra o in laterizio a faccia vista, sono ripristinate con il medesimo colore e trattamento di superficie che ripete le qualità plastiche e cromatiche del particolare materiale imitato, come ad esempio, il "bianco travertino", il "grigio arenaria", il "rosso mattone", e simili.
4. Sono altresì ripristinate le eventuali decorazioni e le membrature architettoniche simulate pittoricamente a chiaroscuro, avvalendosi in tal caso di maestranze specializzate. Analogamente si procede per il restauro di elementi di particolare pregio e complessità di fattura, come decorazioni a fresco, a tempera, a stucco, graffiti, marmoridee, ecc., le quali non possono essere rimosse e ripristinate, ma sono conservate anche se ridotte in frammenti.

**Art. 30**  
**(Aperture di prospetto ed elementi di contorno)**

1. Nei prospetti degli edifici sono di norma conservati, nella forma e nella posizione esistente, i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio, sia esso originale o frutto di successive ristrutturazioni organiche, ed in particolare quando si tratta di aperture d'origine romanico-gotica con stipiti sormontati da archi o architravi in pietra squadrata o mattoni a faccia vista, oppure contornate da una mostra in risalto di tipo classico, sia in pietra o mattoni a faccia vista che in muratura intonacata o simulata pittoricamente.
2. Sono di conseguenza conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati come indicato agli articoli 28 e 29, tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti le cornici, le soglie, gli architravi, i frontespizi, gli archi, le ghiera, le mensole ed ogni altro elemento originale realizzato a raso o in aggetto, eliminando eventuali elementi impropri frutto di alterazioni recenti.
3. Per sole esigenze statiche o funzionali è consentita la tamponatura delle aperture medesime opportunamente arretrata e realizzata in modo da lasciare integralmente in evidenza i contorni originari. Gli elementi superstiti di aperture romanico gotiche, modificate per successivi interventi di epoca storica, possono essere conservati ed eventualmente reintegrati nel caso di paramenti lasciati a faccia vista. Tali elementi sono invece ricoperti se sono inseriti in prospetti rinascimentali o classico barocchi intonacati e compiutamente definiti.
4. Nei prospetti compiutamente definiti di qualsivoglia epoca storica, sia con paramento intonacato che a faccia vista, non è consentita la realizzazione di nuove aperture, né il ripristino di eventuali vani preesistenti. In caso di intervento, sono inoltre chiuse od opportunamente ridotte le aperture d'origine recente che risultano incongrue e pregiudizievoli per l'unitarietà e l'integrità dell'intero prospetto o di singoli elementi architettonici e decorativi.
5. La modifica o lo spostamento di aperture semplicemente architravate e contornate in muratura grezza, nonché la realizzazione di nuove aperture dello stesso tipo, sono ammesse esclusivamente nei prospetti con paramento originario in muratura grezza privi di elementi architettonici qualificanti, se non risulta di norma complessivamente più di una apertura per ogni 10 mq. di prospetto. Sia le nuove aperture che quelle modificate sono realizzate con riprese del paramento murario in conci sbozzati alla subbia o mattoni pieni fatti a mano o di recupero e architravi in legno di castagno al naturale scurito al mordente. Le aperture comunque, per dimensioni e tipologie, dovranno essere coerenti con quelle esistenti.

**Art. 31**  
**(Infissi vetrati e serramenti)**

1. Gli infissi esistenti di finestre, porte a vetri e aperture in genere finestrate, costituiti da un telaio in legno di tipo tradizionale ad ante verticali ripartite da stecche orizzontali, possono essere restaurati oppure sostituiti con nuovi infissi del medesimo tipo. Sono comunque restaurati i telai scorniciati con modanature complesse, le imposte decorate, i vetri piombati

di fattura tradizionale, sia del tipo "a rullo" che in lastre soffiate. Per l'oscuramento, oltre alle imposte o "scuri" interni, è consentita all'esterno, nel caso in cui sono già presenti o la tipologia dell'edificio lo consenta, solo l'installazione di persiane di tipo tradizionale, purché realizzate uniformemente per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari, ed escluse comunque le finestre ad arco o architravate d'origine medievale e quelle munite di grate e inferriate originali in ferro lavorato a mano.

2 In caso di sostituzione, i telai, gli infissi vetrati e le relative imposte, sono realizzati, sia per materiale e colore dello stesso come gli infissi originari, o altrimenti di norma in legno verniciato con smalto opaco color bianco avorio o grigio perla, mentre le persiane sono di norma verniciate a smalto in tinte comprese nella gamma del verde bottiglia, marrone bruciato, grigio chiaro, giallo ossido, comunque uniformi per ogni facciata avente caratteri architettonici unitari.

L'impiego di legno verniciato al naturale, con vernici trasparenti ma comunque opache e previo scurimento al mordente color noce, è ammesso solo nei prospetti lasciati al rustico dell'edilizia rurale.

3. E' consentita la chiusura di vani porticati, altane, logge, finestre polifore o serliane, con vetri che siano comunque spartiti mediante telai fissi o mobili in legno o ferro verniciato, inseriti nel filo interno della muratura, solamente nei casi in cui tal, interventi non sono in contrasto con le caratteristiche storiche dell'edificio.

4. Analogamente, sono conservati e restaurati gli infissi e i serramenti esistenti di porte e portoni di tipo tradizionale in legno di rovere, castagno, pioppo o a tre essenze nostrane, reintegrati eventualmente secondo il disegno originale e trattati a cera o con vernici trasparenti opache, previo uniforme scurimento del fondo con mordente color noce. Se, in presenza di legni dolci o comunque gravemente deteriorati, non è conveniente il restauro, è ammesso il rifacimento con le modalità di cui al comma 5. Sono, in ogni caso, oggetto unicamente di restauro i serramenti di particolare qualità, in legno di noce o altre essenze pregiate con specchi e telai decorati ad intaglio, a tarsia o complesse modanature.

5. Tutti i serramenti in legno necessari per le nuove aperture, o per il rifacimento di quelli esistenti, sono realizzati, a seconda delle preesistenze nonché della tipologia dell'edificio e del contesto, ad ante intelaiate con specchiature semplici o scorniciate, ovvero a doppia fodera con doghe orizzontali alte non meno di 25 cm., del tipo detto "alla mercantile", in essenze locali (rovere, castagno, pioppo) trattate come al comma 4 o in legno dolce verniciato a smalto opaco, nella stessa gamma di colori riferita alle persiane.

6. In tutti i casi di realizzazione o di sostituzione di nuovi infissi e serramenti non è comunque ammesso l'impiego di essenze esotiche, dolci o resinose verniciate al naturale con vernici trasparenti, doghettati lignei verticali, alluminio, acciaio ed altri materiali e colori difforni da quanto indicato al comma 5, né l'uso di vetrate con cristalli interamente a giorno privi di telai e partiture orizzontali e verticali.

7. Sono conservati e restaurati i cancelli, le grate in genere e le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate sono realizzate in ferri tondi a maglie ortogonali, tinteggiati a smalto opaco di color nero o bruno scuro.

8. Le norme di cui al presente articolo non si applicano ai serramenti dei vani siti a piano terra relativi agli esercizi commerciali, per i quali si fa riferimento ai Capo VI.

**Art. 32**  
**(Balconi e aggetti orizzontali)**

1. Sono conservati con le necessarie opere di consolidamento, restauro e reintegrazione, i balconi, le strutture e i volumi che aggettano dalle murature di prospetto o dai cortili interni, sostenute per mezzo di mensole in pietra, in mattoni o in ferro lavorato a mano con tecniche tradizionali. Oltre a tali sostegni, sono restaurati o reintegrati i relativi impalcati in lastre di pietra o ad archi in muratura, nonché eventuali pavimentazioni, balaustre, parapetti o ringhiere di fattura tradizionale.

2. Il piano attuativo individua i balconi, le superfetazioni e le alterazioni in genere realizzate con elementi impropri in epoca recente, prescrivendone la demolizione.

In assenza di piano sono comunque eliminati, in caso di intervento, gli elementi in aggetto che comportano un grave pregiudizio alla statica dell'edificio o ad elementi architettonici e decorativi di particolare pregio.

**Art. 33**  
**(Coperture tradizionali a falde inclinate)**

1. Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e impalcato in laterizio, non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri esteriori di tali coperture. Sono quindi conservate ed eventualmente ripristinate l'originaria conformazione e la reciproca disposizione delle falde, a capanna o a padiglione, nonché i raccordi, le pendenze e le quote d'imposta.

2. Parimenti sono oggetto solo di interventi restauro o reintegrazione, nei modi indicati nei commi seguenti, le soluzioni particolari lungo la linea di gronda ed i bordi laterali, i manti di copertura e ogni altra parte di impalcato o di struttura che risulta comunque esternamente visibile all'estradosso o all'intradosso.

3. E' consentito il consolidamento e la reintegrazione degli impalcati e delle strutture lignee esistenti, compreso il pianellato o il tavolato, i travicelli e la grossa orditura, nonché la loro eventuale sostituzione con soluzioni differenti per materiale e tecniche costruttive nel caso di sottotetti non praticabili o controsoffittati.

4. Sia in caso di restauro che di completa sostituzione, non possono comunque essere apportate modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde e quindi alle pendenze e alla reciproca organizzazione delle stesse. Non è ammessa la sostituzione con altro tipo di materiale per gli impalcati e le strutture lignee di tettoie, sporti di gronda ed altre parti di copertura il cui intradosso risulta esposto alla pubblica vista.

5. I manti di copertura del tipo originale possono essere revisionati o completamente rifatti, con impiego esclusivo di tegole piane e curve in laterizio, coppi ed embrici, corrispondenti a quelle esistenti. Fra i coppi nuovi è comunque inframmezzata, all'estradosso, una percentuale di coppi vecchi di recupero non inferiore al 50 per cento. Sono adeguati, in caso d'intervento, i manti in materiale differente.

6. Lungo i margini frontali o laterali delle falde non sono consentite scossaline metalliche o

altri rivestimenti, ma esclusivamente filari di tegole e canali di gronda orizzontali a sezione curva, collegati ai relativi discendenti, in rame o lamiera zincata verniciata nel colore del prospetto intonacato.

7. Sia in caso di semplice restauro che di rifacimento dell'intera struttura portante, la quota di estradosso del nuovo impalcato, comprensiva della cappa e di eventuali strati di impermeabilizzazione e coibentazione, non supera mai quella delle parti residue o ripristinate con un impalcato tradizionale in pianelle.

8. Tanto nei casi di restauro che di eventuale sostituzione, sono comunque conservati o ripristinati gli sporti di gronda di tipo originale, formati con liste o travicelli in legno sagomato all'estremo libero ed impalcato sottomanto in tavole o pianelle laterizie, il cui intradosso è anche appena sporgente dalla muratura o dall'eventuale sottostante cornicione.

9. Analogamente sono conservati o ripristinati in conformità all'originale, i bordi delle falde lungo i lati inclinati delle coperture a capanna, se si presentano con un filare di tegole a raso della muratura, ovvero aggettanti su pianelle o sul prolungamento degli arcarecci e della piccola orditura.

10. Gli elementi particolari di cui ai commi precedenti sono restaurati procedendo, se necessario, allo smontaggio e al successivo ricollocamento dei singoli pezzi nonché alla eventuale reintegrazione delle parti deteriorate o mancanti, secondo le forme ed i materiali originali. Gli elementi in legno integrati o sostituiti sono preventivamente scuriti con mordente color noce e trattati con protettivi comunque trasparenti. Gli impalcati in laterizio sono formati esclusivamente da pianelle di recupero o fatte a mano, senza stuccatura dei giunti e lo spessore dell'eventuale soprastante cappa comprensiva di armatura, non è superiore a 2,3 cm.

#### **Art. 34**

#### **(Accessori di copertura e aggetti verticali)**

1. Non è consentita, sopra le falde dei tetti, la realizzazione di terrazze o nuovi volumi emergenti, né l'installazione di pannelli solari, antenne paraboliche, strutture pubblicitarie o altri impianti tecnici e apparecchiature ingombranti, salvo nuovi camini, canne di esalazione e antenne di sezione sottile. In caso di intervento di restauro sono eliminate tutte le modifiche e le aggiunte incongrue e le superfetazioni di origine recente.

2. Sono invece conservati eventuali abbaini, torrette, altane, comignoli, frontespizi o altri corpi emergenti che rientrano fra gli elementi costruttivi di tipo tradizionale propri dell'edificio esistente, provvedendo al restauro secondo le indicazioni precedenti.

3. Sia nel restauro delle strutture lignee che in caso di sostituzione, è possibile l'interruzione delle falde per ricavare chiostrine, pozzi di luce o terrazzini praticabili di dimensioni non superiori a 3,00 mq, senza apportare variazioni al profilo generale delle falde stesse. Tali interruzioni sono comunque arretrate di almeno ml. 2,00 rispetto all'estremità di gronda e in numero non superiore ad una ogni 30 mq. di copertura.



**Art. 35**  
**(Rifacimento e riordino di coperture già manomesse)**

1. E' consentito il rifacimento delle strutture di copertura già interamente sostituite in ferro, latero-cemento o altra tecnica costruttiva recente, apportando eventuali modifiche delle imposte, delle pendenze e dei raccordi necessarie per motivi statici o funzionali se sono rispettate le seguenti condizioni:

- a) le varie falde sono comunque raccordate tra loro con soluzioni a capanna riunite al colmo, a padiglione o a semi padiglione, con inclinazione e sporto di gronda orientati verso i prospetti principali dell'edificio;
- b) la pendenza è mantenuta fra il 30 ed il 35 per cento;
- c) le quote d'imposta possono essere ridotte o aumentate per non più di 50 cm., solo nel caso di edifici con prospetti intonacati e privi comunque di cornici sottogronda, anche semplicemente dipinte a chiaroscuro.

2. Agli sporti, ai bordi laterali, ai manti di copertura e agli altri elementi accessori e di finitura si applicano le norme di cui al comma precedente. Sono comunque rimosse, in caso d'intervento, tutte le strutture precarie in lastre di lamiera, cemento-amianto, vetroresina o altro materiale improprio, reintegrando le falde manomesse e le relative gronde secondo le indicazioni di cui al presente articolo.

**Art. 36**  
**(Terrazze e coperture piane)**

1. In caso di edifici o di corpi accessori di tipo tradizionale che presentano terrazze e coperture piane estese su tutto o parte del corpo di fabbrica, frutto di soluzioni architettoniche originali o di ristrutturazioni comunque anteriori all'ultima guerra mondiale, si provvede alla conservazione di tali coperture, restaurando i parapetti, le balaustre, le inferriate e le pavimentazioni con i materiali e le soluzioni tecniche proprie di tali elementi.

2. Salvo diversa indicazione del piano attuativo, sulle terrazze e sulle coperture piane di qualsiasi genere non è consentita la realizzazione di tettoie, verande o altri volumi e strutture stabilmente connesse, ad eccezione dei volumi tecnici eventualmente necessari ai sensi dell'art. 24. Possono essere installate tende mobili, fioriere e sostegni necessari per lo sviluppo di piante rampicanti.

**Art. 37**  
**(Murature e divisori interni)**

1. Sono conservati all'interno degli edifici di cui al presente capo, ed eventualmente restaurati con opere di consolidamento e reintegrazione, così come indicato secondo i vari casi ai precedenti articoli, i muri, i pilastri e in genere le strutture che formano l'ossatura portante dell'organismo edilizio originale o frutto di successive ristrutturazioni storiche.

2. Sono parimenti conservati, oppure ricostruiti in situ con materiali diversi dall'originale, i muri divisori che presentano superfici dipinte o che delimitano controsoffitti voltati, e ambienti decorati o comunque unitariamente definiti da reciproci rapporti architettonici e decorativi. I muri dipinti o comunque decorati con decorazioni a fresco, a tempera, a stucco,

a graffiti o marmoridee, possono essere demoliti e ricostruiti solo previa autorizzazione della competente Soprintendenza al distacco, al restauro ed alla successiva riapplicazione o reintegrazione delle decorazioni da parte di maestranze specializzate.

3. E' consentita la demolizione, la modifica e l'eventuale spostamento dei muri divisorii che non presentano le condizioni di cui al comma 2 nonché di tutte le strutture sostituite o aggiunte in epoca recente. In ogni caso né lo spostamento dei muri esistenti né l'eventuale realizzazione di nuovi tramezzi può essere tale da alterare, nascondere o risultare comunque pregiudizievole per singoli elementi di pregio o ambienti qualificanti unitariamente definiti. I muri divisorii e i rivestimenti che occultano superfici decorate o alterano ambienti unitariamente definiti sono rimossi.

4. Possono essere demoliti e rifatti gli intonaci e le tinteggiature interne, escluse le parti interessate dalle decorazioni di cui al comma 2, che sono invece conservate e restaurate con le opportune modalità. Prima della demolizione di intonaci originali di tipo tradizionale, sono praticati dei saggi per verificare la presenza di eventuali pitture murali coperte da reintonacature o scialbature, provvedendo nel caso alla successiva messa in luce.

5. Per le aperture, le porte e gli infissi collocati all'interno degli edifici si applicano le disposizioni di cui agli articoli 30 e 31.

### **Art. 38 (Solai, controsoffitti e pavimenti)**

1. Sono conservati e restaurati con le opportune tecniche i solai tradizionali su orditure lignee, sia nei tipi di particolare pregio che formano soffitti a cassettoni, a mezzo cassettoni, a lacunari, con elementi modanati, intagliati, dipinti o altrimenti decorati, sia nei tipi ordinari, con travicelli e impalcato in legno o laterizi con intradosso a vista.

2. Per la riparazione, il consolidamento e l'eventuale miglioramento ai fini antisismici si provvede, in relazione alle particolari esigenze, ai seguenti interventi:

- a) interventi localizzati di rafforzamento, reintegrazione o sostituzione di parti della grossa e media orditura, inflesse, sovraccaricate, ammalorate o comunque fatiscenti;
- b) consolidamento generale del piano impalcato, per incrementarne la rigidità;
- c) collegamento coi muri portanti e coi solai complanari contigui.

3. Gli interventi sono eseguiti esclusivamente dall'intradosso quando al piano superiore si hanno pavimenti pregevoli dei quali è da evitare la demolizione, e viceversa al piano inferiore si può provvedere senza pregiudizio per gli ambienti sottostanti al necessario rinforzo di travi e impalcati, lasciati in vista o eventualmente nascosti con un controsoffitto. Si procede invece solo con interventi estradosso nel caso di soffitti cassettonati o altrimenti decorati, e quando è comunque da salvaguardare l'integrità di ambienti di particolare pregio.

4. In caso di rifacimento di nuovi solai, sovrapposti a solai di particolare pregio o in sostituzione di solai non qualificanti, non sono variate le quote in misura tale da alterare la corrispondenza con porte e finestre o altri elementi architettonici e decorativi soprastanti o sottostanti gli orizzontamenti originari.

5. Possono essere demoliti e rifatti i pavimenti di fattura recente, mentre sono conservati,

restaurati ed eventualmente reintegrati o ripristinati i pavimenti originali in lastre di marmo e pietre colorate in mosaico o graniglia, alla veneziana, alla palladiana, in maiolica decorata a mano, nonché in legno pregiato o in cotto fatto a mano con disposizione a disegni policromi. Analogamente, all'intradosso possono essere rimossi o sostituiti i controsoffitti piani semplicemente intonacati. Sono invece conservate, ed eventualmente restaurate, le finte volte di mattoni in foglio o formate da centine linee e incannucciate, nonché i controsoffitti comunque decorati a fresco, a tempera, a stucco, o altra tecnica tradizionale.

6. Se non è possibile la conservazione, le finte volte ed i controsoffitti che fanno parte di ambienti decorati o unitariamente definiti sono comunque ricostruiti con ossatura e supporti in materiali attuali leggeri, ripristinando all'intradosso l'intonaco al civile e riapplicando eventualmente le decorazioni superstiti.

### **Art. 39** **(Archi, volte e sistemi archivoltati)**

1. Tutti gli archi, le volte, e i sistemi archivoltati in muratura sono conservati, restaurati e consolidati, eliminando le spinte orizzontali e le altre possibili cause di dissesto. Gli effetti spingenti, se non già equilibrati da strutture adiacenti o piedritti di adeguate dimensioni, possono essere eliminati o ridotti, secondo le circostanze, per mezzo di catene poste al di sopra dell'imposta, o eventualmente mediante tiranti estradossali inseriti fra la chiave della volta e il soprastante pavimento.

2. Nei caso di volte localmente depresse o lesionate per eccesso di carichi concentrati, si eliminano o riducono i sovraccarichi oppure si riportano sui muri portanti laterali mediante travi ausiliarie estradossali, o infine realizzando dei ridossi intradossali in muratura.

3. Per un miglioramento generale delle condizioni della volta e una riduzione dei carichi ripartiti, si effettua la sostituzione dei rin fianchi e il consolidamento estradossale mediante colature di malta fluida e rin fianchi cellulari formati da muricci in mattoni pieni.

4. Le parti lesionate o deformate sono riparate con interventi localizzati, a seconda dell'ampiezza del danno, mediante semplice sigillatura con malte antiritiro, eventuale rinzeppatura con scaglie di mattoni, o parziale reintegrazione a cucì e scucì con mattoni pieni e malta di cemento, previa puntellatura della zona.

5. L'inserimento di catene all'imposta può essere effettuato anche in presenza di superfici decorate, purché i fori siano praticati con carotatrici a corona diamantata, senza impiego di acqua, ed evitando le parti decorate di particolare pregio.

6. Sono invece esclusi muri, sottarchi o altri interventi intradossali esteticamente pregiudizievoli nel caso di volte e archi decorati e dipinti o di ambienti comunque architettonicamente qualificati, nonché, viceversa, interventi estradossali che comportano la perdita di pavimenti di particolare qualità.

7. Possono essere parzialmente demolite per consentire il passaggio di scale e altre comunicazioni verticali, parzialmente soppalcate, o ripartite con tramezzi nel senso

ortogonale alla generatrice, solo le volte a botte prive di decorazioni.

8. I sistemi di aperture archivoltate in sequenza, come i porticati e i loggiati possono essere rinforzati mediante la tamponatura dei vani in posizione più debole arretrata dal filo esterno e tirantata internamente. Per il consolidamento dei piedritti deformati o comunque dissestati si applicano le norme relative. Possono comunque essere mantenuti in opera eventuali speroni e muri a scarpa d'origine storica che non comportano eccessivo pregiudizio sotto il profilo estetico o funzionale.

#### **Art. 40** **(Scale esterne e interne)**

1. Sono conservate tutte le scale situate sia all'interno degli edifici che lungo i prospetti esteriori e corti interne, se presentano caratteristiche architettoniche e decorative di particolare pregio o sono comunque realizzate mediante volte o parte di archi e volte in muratura comunque disposte, mediante gradini monolitici in pietra conca reciprocamente connessi e incastrati ad una o ad entrambe le estremità nei muri laterali. Tali scale sono parimenti conservate se hanno, quale che sia la tecnica costruttiva tradizionale, forme e dimensioni di tipo monumentale, come ad esempio le gradinate sviluppate su più lati convergenti, le scale a tenaglia a rampa doppia o plurima, quelle di forma circolare, semicircolare o ellittica.

2. Allo stesso modo sono conservati, restaurati ed eventualmente reintegrati o interamente ripristinati, i relativi elementi accessori, decorativi e di finitura, come i parapetti, le balaustre, i corrimano, le zoccolature, i gradini e i sottogradini in pietra o in laterizi, nonché gli atri, gli androni, i pianerottoli e in genere gli ambienti di disimpegno architettonicamente qualificati come le scale cui sono collegati.

3. Le strutture in muratura intonacata, ovvero in pietra conca o in mattoni a faccia vista possono essere consolidate e parzialmente reintegrate con le specifiche tecniche indicate ai precedenti articoli in relazione alle caratteristiche delle singole parti e dei vari materiali. In presenza di strutture a volta gravemente dissestate si applicano le disposizioni di cui comma 8 dell'articolo 39.

4. Dalle scale interne di tipo tradizionale con gradini in muratura sostenuti all'intradosso da travetti di legno, è consentito il rifacimento con tecniche e materiali anche differenti ed eventuali modeste correzioni del rapporto tra alzate e pedate e dalla pendenza complessiva delle rampe, fermi restando i limiti derivanti dalla ubicazione del manufatto originale rispetto alle murature portanti.

5. Possono essere demolite e sostituite le scale interne a gabbia aperta in legno o miste in legno e muratura e quelle di fattura recente. In particolare sono demolite quelle inserite in modo da nascondere, alterare o recare comunque pregiudizio alla fruizione ed alla conservazione di elementi architettonici e decorativi di particolare pregio. Possono invece essere reintegrati o rifatti i gradini e le rampe cordonate d'accesso alle porte esterne, in conci di pietra e pietrame sbizzato.

6. E' consentita all'interno degli edifici la realizzazione di nuove rampe o interi corpi scala e ascensori, se le scale esistenti sono inadeguate o insufficienti rispetto alle norme vigenti.

Ogni eventuale integrazione è tuttavia concepita e realizzata in modo da non recare pregiudizio ad altre strutture o elementi decorativi e finiture di particolare pregio.