



COMUNE DI
**CASTELNUOVO
DI PORTO**

SETTORIO METROPOLITANO DI ROMA CAPITALE



MINISTERO
DELLA
CULTURA



CUSTODI DEL PAESAGGIO

**Attuazione del Piano Particolareggiato nel
centro storico tra obblighi di legge e incentivi
per la riqualificazione degli immobili**

**Castelnuovo di Porto
si candida ai Borghi più Belli d'Italia
e punta all'Albergo Diffuso.**



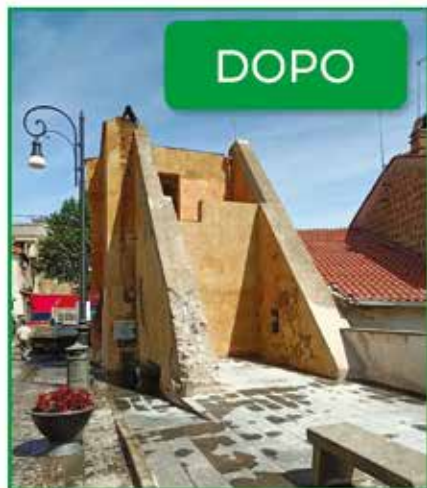
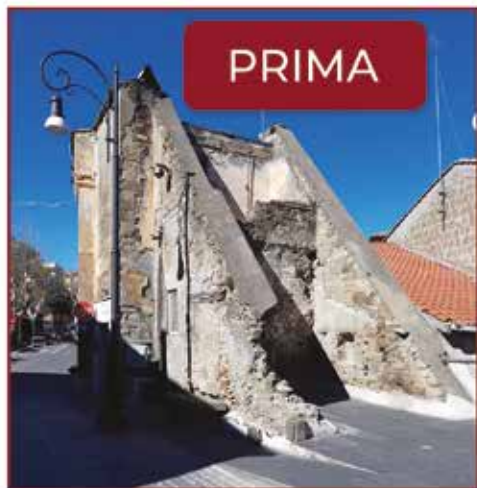
Care cittadine, cari cittadini, abbiamo davanti a noi un'occasione da non perdere: trasformare Castelnuevo di Porto in uno dei Borghi più Belli d'Italia. La candidatura a questo esclusivo Club è già avviata e ora siamo sotto osservazione. Per vincere, però, dobbiamo riqualificare e abbellire il nostro centro storico puntando sulla ristrutturazione degli immobili e sul decoro.

Possiamo farlo approfittando di una coincidenza fortunata. Se da un lato, infatti, è necessario dare attuazione al Piano Particolareggiato, che stabilisce le regole da seguire per conformare gli immobili del centro storico a standard urbanistici ed estetici definiti, eliminando abusi, superfetazioni e stabili in condizioni di degrado; dall'altro è possibile sfruttare, oggi come mai, gli incentivi sulle ristrutturazioni offerti da diversi Bonus statali.

L'obiettivo è il recupero e la valorizzazione del borgo di Castelnuevo di Porto. L'Amministrazione Comunale sta facendo la sua parte, in collaborazione con la Soprintendenza con interventi che si sono concentrati sul restauro del Torrione di Porta Maiori, sull'illuminazione della Rocca Colonna che sarà dotata anche di un nuovo ascensore, sugli arredi urbani come i corrimano in ferro battuto posizionati in prossimità delle scalinate o i numeri civici realizzati in ceramica (recuperando disegni d'epoca), sulle pavimentazioni a pietra e sulla cartellonistica turistica che indicherà mappe, percorsi e storia dei monumenti. Senza dimenticare l'obiettivo della pedonalizzazione dell'intera area del centro storico. Siamo consapevoli, però, che non possiamo farcela da soli: abbiamo bisogno dell'impegno dei residenti del centro storico, soprattutto di chi ha scelto di vivere in questo paese e di conservarne il patrimonio storico-culturale prendendosi cura dei propri immobili e risanandoli nel tempo.

Ora dobbiamo fare un altro passo in avanti: dobbiamo arrivare all'applicazione puntuale del Piano Particolareggiato. Anche perché, un borgo ben curato, è sicuramente un borgo che aumenta il valore immobiliare delle abitazioni che lo costituiscono. Questa brochure si propone come una guida pratica delle azioni da intraprendere per dare attuazione al Piano Particolareggiato, approvato nel 2012 e rimasto lettera morta fino ad oggi.

Sono sicuro che il lavoro di squadra porterà i suoi frutti. Vogliamo dare splendore al nostro borgo, valorizzare le testimonianze del passato, aumentare la qualità della vita per residenti e visitatori e vogliamo dare avvio anche al progetto dell'Albergo Diffuso. Soprattutto vogliamo consegnare a voi le chiavi del borgo, affinché dimostriate ancora una volta, di essere veri e propri Custodi del Paesaggio. Sì, uomini e donne, bambini ed anziani, ai quali abbiamo consegnato in eredità il borgo per conservarlo, curarlo e viverlo con pienezza, consapevoli che, insieme al Parco di Veio, il borgo costituisce un vero e proprio tesoro di cui essere orgogliosi.



Il Piano particolareggiato del Comune di Castelnuovo di Porto, nasce nei primi anni del 2000 e dopo un lungo iter amministrativo è stato approvato nel 2012.

E' uno strumento attuativo del Piano regolatore Generale, che specifica le norme tecniche alle quali il centro storico di Castelnuovo deve conformarsi. Il Piano è composto da un'indagine conoscitiva, una relazione illustrativa, 6 tavole tecniche, un elenco degli espropri da effettuare ed un piano finanziario.

Il piano è rimasto per anni sottoutilizzato, non vi è stata alcuna campagna di informazione ed oggi fondamentale recuperare questo forte ritardo.

Per tali motivazioni, l'Amministrazione Comunale ha deciso di sottoscrivere un accordo con l'Università la Sapienza di Roma Facoltà di Architettura - Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura, proprio al fine di dar seguito ad un obbligo di legge che non era più rimandabile.

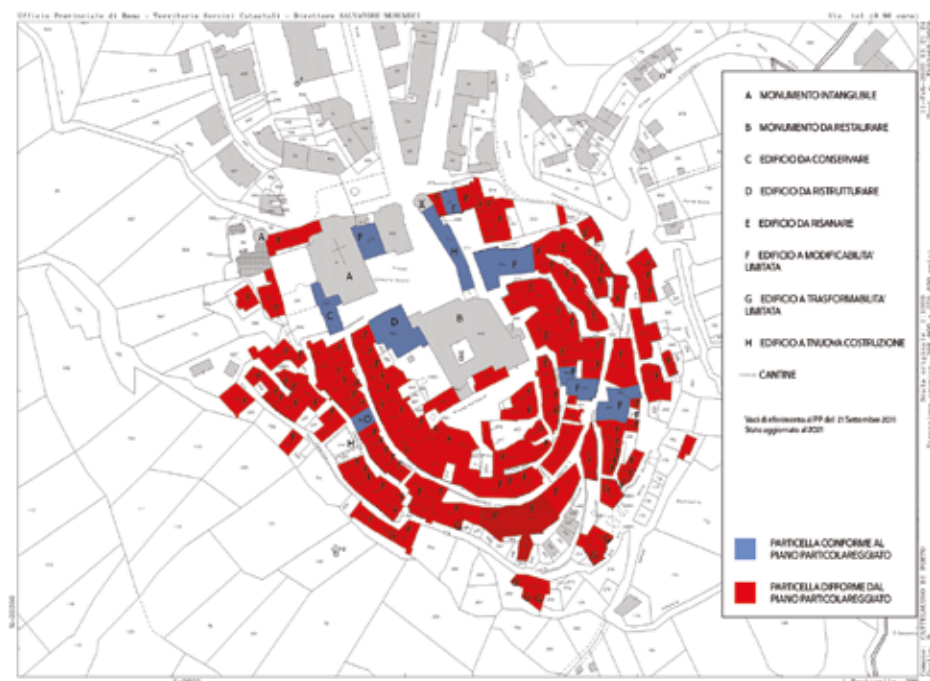
L'Università, infatti si è occupata di avviare un'indagine conoscitiva su gran parte del borgo individuando gli elementi urbanistici in contrasto con lo strumento attuativo.

Dopo quasi due anni di studi e rilievi, sono state prodotte le presenti linee guida, per fare in modo che tutti gli edifici del centro storico si possano adeguare alle regole previste nel dettaglio nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, al fine di eliminare abusi, stratificazioni di murature e superfetazioni incoerenti con gli assetti originari delle costruzioni.

Il rilievo si è concentrato, in primo luogo, sugli edifici più vicini alle centralità urbane, come piazza Vittorio Veneto e il Palazzo Ducale Rocca Colonna.

E' stata elaborata anche una scheda tecnica per il monitoraggio delle facciate. Tale scheda permette di individuare, in maniera analitica, le difformità da eliminare su ogni singolo edificio, con tabelle, semplici e comprensibili, che riportano gli elementi di degrado da rimuovere per adeguare l'edificio alla normativa urbanistica vigente.

E' previsto inoltre, per gli edifici da assoggettare a risanamento, che il Comune emetta ordinanze specifiche affinché gli edifici ricevano la certificazione sugli interventi operati e sul loro buon esito risolutivo (art. 3 delle NTA del PP).





NO



INFISSI IN ALLUMINIO

CANNE FUMARIE IN ALLUMINIO

CALDAIE IN FACCIATA

DISCENDENTI IN PLASTICA ARANCIONE

ANTENNE O PARABOLE VISIBILI DAGLI SPAZI PUBBLICI

SUPERFETAZIONI

INSEGNE CARTELLONISTICHE

ALLEVAMENTO ANIMALI DA CORTILE

COPERTURE IN PLASTICA O LAMIERA GRECATA

PORTONI IN VETRO

CANTINE ABBANDONATE

RIFIUTI ABBANDONATI

IN CASO DI INADEMPIENZA E' PREVISTA LA POSSIBILITA' DA PARTE DEL
COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO DI ORDINARE L'ESECUZIONE DEI
LAVORI ANCHE CON I COSTI A CARICO DEI PRIVATI.



SI



INFISSI IN LEGNO O COLORE SIMILE AL LEGNO

MURATURA A FACCIA VISTA O TRADIZIONALE

CALDAIE SOLO ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

DICENDENTI IN RAME O COLORE DEL RAME

MITIGAZIONE DEL COLORE DEGLI IMPIANTI DI RICEZIONE

DEMOLIZIONE SUPERFETAZIONI

SOLO INSEGNE STORICHE E CULTURALI

SOLO ANIMALI DI COMPAGNIA

TETTO IN MANTO CON COPPI ALLA ROMANA

PORTONE IN LEGNO O SIMILI

**RIQUALIFICAZIONE ACCESSO CANTINE
E RIPRISTINO DELLE CONDIZIONI IGIENICO SANITARIE**

FIORI - PIANTE ORNAMENTALI AUTOCTONE

LE PRESENTI NORME SONO A TITOLO SEMPLIFICATIVO E DI CARATTERE GENERALE, SI RIMANDA ALLE NORME TECNICHE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO.

DECRETO RILANCIO: I BONUS ED INCENTIVI STATALI

BONUS

SUPERBONUS AL 110% *ECOBONUS*

INTERVENTI DI COIBENTAZIONE SULLE SUPERFICI DISPERDENTI VERTICALI, ORIZZONTALI E INCLINATE DEGLI EDIFICI:

- LA RIDUZIONE DEL FABBISOGNO ENERGETICO PER IL RISCALDAMENTO
- IL MIGLIORAMENTO TERMICO DELL'EDIFICIO (COIBENTAZIONI - PAVIMENTI - FINESTRE, COMPRENSIVE DI INFISSI)
- L'INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI
- LA SOSTITUZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE.

SUPERBONUS AL 110% *SISMABONUS*

INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO DELLE PRESTAZIONI SISMICHE DELL'EDIFICIO

ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE DEGLI STABILI

BONUSFACCIAATE AL 90%

INTERVENTI DI RIPRISTINO, RECUPERO E RESTAURO DELLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIAATA, BALCONI, ORNAMENTI E FREGI.

SI OCCUPA DEL:

- RECUPERO DELLA FACCIAATA
- RESTAURO DELLA FACCIAATA

OTTENIBILE TRAMITE:
SCONTO IMMEDIATO

- Sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi il quale potrà recuperarlo sotto forma di credito d'imposta cedibile ad altri soggetti successivamente

CESSIONE DEL CREDITO

- Trasformazione del corrispondente importo in credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti.

IL SUPERBONUS 110% - COS'È

Art. 119 e 121 del DL 34/2020

Il SUPERBONUS 110% è una misura di incentivazione introdotta dal D.L. "Rilancio" 19 maggio 2020, n. 34, che consente di eseguire sugli edifici esistenti interventi di efficientamento energetico e di miglioramento sismico con una detrazione dall'imposta lorda del 110% delle spese sostenute, da ripartire in 5 anni.

INTERVENTI PREVISTI

TRAINANTI

TRAINATI

- Isolamento termico dell'involucro dell'edificio.
- Sostituzione impianti di climatizzazione invernale con impianti centralizzati ad alta efficienza.
- Interventi antisismici.
- Installazione pannelli fotovoltaici.
- Sostituzione infissi.
- Installazione colonnine ricarica veicoli elettrici.
- Altri interventi rientranti nell'Ecobonus (art 14 Dlgs n.63 del 2013)
- Eliminazione barriere architettoniche.

Per usufruire del bonus è necessario utilizzare almeno uno degli interventi cosiddetti «TRAINANTI» per poi poter scegliere anche gli interventi «TRAINATI»

IL SUPERBONUS 110% - COS'È

Gli interventi detraibili con il Superbonus 110% prevedono dei massimali di spesa in relazione alle unità immobiliari che compongono l'edificio e alla tipologia di intervento.

MASSIMALI DI SPESA TRAINANTI

ISOLAMENTO TERMICO

€ 50.000 per edifici unifamiliari o per unità immobiliari funzionalmente indipendenti

€ 40.000 x n. unità immobiliari per edifici composti da 2 a 8 u.i.

€ 30.000 x n. unità immobiliari per edifici composti da più di 8 u.i.

SOSTITUZIONE IMPIANTO

€ 30.000 per edifici unifamiliari o per unità immobiliari funzionalmente indipendenti

€ 20.000 x n. unità immobiliari per edifici composti da 2 a 8 u.i.

€ 15.000 x n. unità immobiliari per edifici composti da più di 8 u.i.

SOSTITUZIONE IMPIANTO

€ 96.000 x n. unità immobiliari

Gli interventi detraibili con il Superbonus 110% prevedono dei massimali di spesa in relazione alle unità immobiliari che compongono l'edificio e alla tipologia di intervento.



FOTOVOLTAICO *

€ 48.000 x n. unità immobiliari con
un max di € 2.400 x ogni kW

*** ESCLUSO all'interno del centro storico**



SOSTITUZIONE INFISSI

€ 48.000 x n. unità immobiliari con
un max di € 2.400 x ogni kW



COLONNINE ELETTRICHE

€ 48.000 x n. unità immobiliari con
un max di € 2.400 x ogni kW



ALTRI INTERVENTI ECOBONUNS

In base alla tipologia di interventi

IL BONUS FACCIATE AL 90% - COS'È

Il comma 59 della legge di bilancio 2021 proroga per l'anno 2021 la detrazione per il recupero o restauro della facciata esterna degli edifici (cd. bonus facciate).

**BONUS FACCIATE
- 90%**



► L'articolo 2 del citato decreto ministeriale n. 1444 del 1968, prevede la definizione di zone territoriali omogenee, per cui: la zona A include le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; la zona B include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

Il Comune di Castelnuovo di Porto e L'Università la Sapienza di Roma Facoltà di Architettura - Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura, hanno sottoscritto un accordo per la conservazione e la valorizzazione del borgo medioevale.

L'iniziativa, partita dal Sindaco Riccardo Travaglini, è stata concepita con una finalità applicativa rispetto all'attuazione del Piano Particolareggiato: l'Università ha infatti elaborato delle vere e proprie linee guida per mettere in pratica le norme stabilite nel Piano.

Il lavoro è stato impostato su tre obiettivi:

- *Recupero*
- *Valorizzazione*
- *Riuso*

Per recupero si intende la riappropriazione delle radici storiche, culturali e di appartenenza di una comunità. Per fare ciò bisogna conoscere il luogo, il territorio, studiarlo nella sua costruzione ed evoluzione in quanto rappresentativo della propria identità. Lo studio della Facoltà di Architettura ha prodotto un censimento di alcune parti rilevanti del centro storico mettendone in evidenza i caratteri identitari e tradizionali.

Per valorizzazione si intende la capacità di tutelare i propri beni paesaggistici e culturali, elementi che è necessario conoscere perché soltanto chi ha coscienza del proprio patrimonio può apprezzarlo e difenderlo. Valorizzare un bene significa anche consentire che un immobile aumenti il proprio prezzo di mercato, attraverso la realizzazione di buone politiche urbanistiche e l'attuazione di quanto previsto dagli strumenti legislativi, tra cui il Piano Particolareggiato.

In ultimo, per riutilizzo, si intende la possibilità che il centro storico di un borgo medioevale possa continuare a vivere nel futuro proponendo nuove funzioni compatibili e nuovi usi sostenibili degli spazi comuni per i cittadini. Lo studio della Facoltà di Architettura ha messo in evidenza che il centro storico di Castelnuovo di Porto è un'opera d'arte vivente. Racchiude una straordinaria ricchezza culturale e architettonica, una raccolta di bellezze che si sono sedimentate nel corso dei vari secoli.

Le linee guida proposte dallo studio della Facoltà di Architettura servono a questo: a capire meglio come ridare armonia a questa opera d'arte per conservarla e renderla migliore anche sotto il punto di vista della qualità della vita di chi ha il privilegio di frequentarla o di abitarla.

Luca Ribichini

Professore della Facoltà di Architettura - Università "Sapienza" di Roma



ESEMPIO DI SCHEDA TECNICA ELABORATA IN COLLABORAZIONE CON LA SAPIENZA PER IL MONITORAGGIO DELLE FACCIE.

Res. Scientifico: Arch. Luca Ribichini

con: Arch. Alfonso Ippolito, Arch. Mario Ciamba, Arch. Lorenzo Tarquini

DESCRIZIONE GENERICA DEL FABBRICATO

PART. CATASTALE: 363 - Civici 12 - 10 - 8
TIPOLOGIA: Res. storica periodo medioevale 3 livelli in elevazione
POSIZIONE: Angolo fra Vicolo del Garibaldi e Piazza Garibaldi
STRUTTURA: Muratura portante, conci di tufo misti laterizio
INTONACO: No
STATO DI CONSERVAZIONE: Medio/Scadente

FOTOGRAFIA DESCRITTIVA ED ORIENTATIVA DELLA PARTICELLA



COLLOCAZIONE PLANIMETRIA

APPARATO ARCHITETTONICO TABELLA DESCRITTIVA DELLA FATTURA ARCHITETTONICA DEL FABBRICATO

	n°	mat.	fin.	Stato di cons.		n°	mat.	fin.	Stato di cons.
BASAMENTO:					NICCHIE:				
FONDO:		Tufo	Rinzaffo	●	CORNICI:				●
CORNICIONE:					PORTALI:				●
CANTONALI:		Tufo	a vista	● ●	TIMPANO:				
ORD. ARCH.:					FINESTRE				●
MARCAPIANO:					PORTE E PORTONI:				●
MARCAVANZALE:					SERRAMENTI ESTERNI:				●
BALCONI:	1	ferro e laterizio		●	GRATE E RINGHIERE:				●

● INSUFFICIENTE:
Alto livello di degrado

● ● SUFFICIENTE:
Medio livello di degrado

● ● ● BUONO:
Basso livello di degrado

● ● ● ● OTTIMO:
Nuovo o perfettamente conservato

NOTE

ANNOTAZIONI DEL TECNICO IN MERITO ALLO STATO DI FATTO DEL FABBRICATO

ELEMENTI ANTROPICI	Stato	Note
ILLUMINAMENTO:		
DISPOSITIVI DI SICUREZZA:	×	Buono
INSEGNE/CARTELLONISTICA:	×	Manutenzione di ordinaria manutenzione
FILO ELETTRICI	×	
TUBI	×	
CONTATORI	×	
DISCENDENTI	×	
ANTENNE	×	
EL. DI CONSOLIDAMENTO	×	
CASSETTA LETTERE		
ELEMENTI PARASOLE		
DECORAZIONI E SCULTURE		
DEGRADO ANTROPICO		

CLASSIFICAZIONE RISPETTO AL PIANO PARTICOLAREGGIATO

EI. 3A Le sistemazioni "a terra" delle superfici scoperte

☐ Particella catastale in conformità con il Piano Particolareggiato

L'edificio presenta i fronti delle cantine sul prospetto di Vicolo del Garibaldi

EI. 3B Classificazione dell'edificio Interventi prescritti e consentiti

☐ Particella catastale in conformità con il Piano Particolareggiato

Cat E Edificio (o porzione) da assoggettare a risanamento

EI. 3C Prescrizioni su murature ed esterni

Murature esterne da assoggettare ad interventi di consolidamento e/o restauro con superfetazioni ed elementi in contrasto da eliminare

FOGLIO 9

N°
363

RICHIEDI UN SOPRALLUOGO GRATUITO!

**per capire come conformare
il tuo immobile agli obblighi del Piano
Particolareggiato scrivendo a:**

custodidelpaessaggio@comune.castelnuovodiporto.rm.it



In collaborazione con:

Università Sapienza di Roma

Dipartimento di Storia, Disegno e Restauro dell'Architettura

Piazza Borghese 9, Roma

Responsabili Scientifici del Progetto:

Prof. Arch. Luca Ribichini

Prof. Arch. Alfonso Ippolito

Gruppo di lavoro al progetto:

Arch. Mario Ciamba Arch. Lorenzo Tarquini