

# COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di Terni

## PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE

al piano attuativo approvato con Delib. G.C. n. 119 del 26.09.2016

( già In Variante al P.A. di Recupero approvato con Delib. C.C. n. 71 del 30 novembre 2004)

## RECUPERO DEL COMPLESSO EDILIZIO MONUMENTALE DEL CASTELLO DI MONTALBANO

Sig ri : Duranti Federico, Duranti Claudia, Duranti Enrico, Addario Chieco Paola

## **Copia della documentazione SABAP e delle istanze autorizzative comunali intervenute nel corso dell'iter di approvazione della variante del Piano adottata con delibera di G.C. n. 132 del 23.10.2021**

- 1) Nota Sabap n.21698 del 22/11/2021- "Restituzione Istanza e contestuale richiesta di perfezionamento dell'iter procedurale"
- 2) AUT. SABAP EX ART. 21 PROT. 013707 DEL 18 /07/ 2023 e
- 3) AUT. SABAP EX ART. 21 RIESAME PROT. 19579 del 18/10/2023,
- 4) Aut. Paesaggistica n. 02 del 20 luglio 2023 prot. n°. 8228 e successiva
- 5) SCIA in sanatoria prot. 14415 del 20/12/2023 (presa d'atto del 27/02/2024)





Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
DELL'UMBRIA

Comune di ACQUASPARTA (TR)

Ufficio Tecnico – Area V<sup>^</sup> Urbanistica – SUAPE  
Corso Umberto I n. 31  
05021 – Acquasparta (TR)  
[comune.acquasparta@postacert.umbria.it](mailto:comune.acquasparta@postacert.umbria.it)

Foglio del 19-11-2021 Prot. n. 13167/2021

Classifica: 34.43.04/1

Referimento Ns. Prot. n. 21698 del 22/11/2021

Lettera inviata solo tramite E-MAIL. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43 c. 6 DPR 44/2000 e art. 47 c. 1 e 2 del D.Lgs. 82/05.

Oggetto : D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii., Art. 146 – **Restituzione Istanza e contestuale richiesta di perfezionamento dell'iter procedurale, ai sensi rispettivamente degli Artt. 167 commi 4-5 e 181- comma 1-quater (Accertamento di compatibilità paesaggistica) e dell'Art. 21 c. 4 (Autorizzazione all'esecuzione dei lavori) del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii.**

Indirizzo: Acquasparta (TR), Frazione Configni, Località Montalbano.

Lavori di: Recupero del complesso edilizio monumentale del Castello di Montalbano, con realizzazione nuovo tracciato rurale vicinale e recupero antico tracciato - Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con D.G.C. n. 119 del 26 agosto 2016 (già in Variante al P.A. di Recupero approvato con D.C.C. n. 71 del 30 novembre 2004).

Dati catastali: F.oglio n. 12, Part.IIe nn. 208, 212, 215, 218 e 220.

Pervenuta il : 19-11-2021.

Richiedente : DURANTI Federico e Claudia, ADDARIO CHIECO Paola e DURANTI Enrico, per il tramite del Comune di Acquasparta.

Con riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui si chiede il parere di compatibilità paesaggistica,

**VISTI** gli Artt. 146, 167 e 181 e l'Art. 21 c. 4 del D.Lgs.42/2004 e ss. mm. e ii.;

**VISTA** la Relazione Tecnica Illustrativa dell'Ufficio Tecnico Comunale di Acquasparta, esaminata l'allegata documentazione progettuale e preso atto del parere espresso dalla Commissione C.Q.A.P., favorevole a condizione che i moduli fotovoltaici sulla copertura dei locali pertinenziali (parcheggi/locali tecnici/ripostiglio) siano totalmente integrati nella copertura e abbiano cromie congrue con il contesto (gamma cromatica rosso laterizio-cotto), e negativo invece rispetto al nuovo impianto fotovoltaico a terra (lettera D) in quanto limitrofo all'area boscata e non ritenuto congruo con il Vincolo Monumentale che ricomprende anche l'area pertinenziale del Castello;

**VERIFICATO** che la Variante al PAIP in esame riguarda il complesso monumentale del Castello di Montalbano (Foglio n. 12, P.IIa n. 208, ex n. 64) sottoposto a tutela ai sensi degli Artt. 10 c. 3 e 13 del D.Lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii., attuata con Decreto del 22/01/2010, e oggetto di rilascio, da parte di questo Ufficio, di Autorizzazioni con prescrizioni all'esecuzione dei lavori, ai sensi dell'Art. 23 del D.Lgs. 490/1999 e dell'Art. 21 c. 4 del D.Lgs. 42/2004 di cui: -- alla Nota ns. Prot. n. 11446 del 08/05/2003 per 'Lavori di restauro con recupero volumi annessi agricoli a fini residenziali'; -- alla Nota ns. Prot. n. 2120 del 05/02/2015 (Parere di massima favorevole) per 'Interventi di restauro in variante su edificio denominato "Castello di Monte Albano"'; -- alla Nota ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 per 'Lavori di recupero del complesso monumentale del Castello di Montalbano'. L'area rurale/naturale collinare ruotante intorno al Complesso in oggetto, ubicata a nord-ovest rispetto al nucleo storico di Acquasparta, è inoltre sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi del D.Lgs n. 42/2004, ex Art. 142 c. 1 lett. g) – *territori coperti da foreste e da boschi*, e classificata dal PRG PS vigente come *Zona agricola e spazio rurale*; per l'area pertinenziale, solo in parte ricadente nel vincolo di tutela monumentale, questo Ufficio ha inoltre formulato: -- parere favorevole di compatibilità paesaggistica, con Nota ns. Prot. n. 189 del 08/01/2015, per 'Realizzazione nuovo tracciato stradale rurale vicinale e recupero antico tracciato', recepito dall'Autorizzazione Paesaggistica n. 03/2015, in attuazione del P.A. approvato con D.C.C. n. 7/2004; -- parere favorevole di compatibilità paesaggistica con prescrizioni di cui alla Nota ns. Prot. n. 2270 del 11/02/2021, per realizzazione di accesso carrabile e pedonale e installazione di cancelli.

Su tale area è in corso di attuazione (con opere già in parte realizzate o in corso di esecuzione) un Piano Attuativo di recupero di iniziativa privata, approvato con D.C.C. n. 71 del 30/11/2004, e successiva Variante n. 1 approvata con D.G.C. n. 119 del 26 agosto 2016, questa ultima rettificata con D.G.C. n. 45 del 17/03/2017 per la classificazione della viabilità. Obiettivo del PAIP di recupero è la riqualificazione dell'area e dell'organismo monumentale presente, mediante: **a.** definizione di un'area di rispetto del complesso monumentale, con eliminazione del traffico veicolare pubblico, viabilità interna, conservazione dei margini cespugliati e delle zone verdi, segni del paesaggio rurale preesistente ed elementi schermanti per le opere pertinenziali in programma; **b.** interventi sulla viabilità (direttamente correlati al punto a.).

Dalla Relazione Paesaggistica allegata risulta che le previsioni del PAIP di recupero relative alla viabilità (punto b. – ripristino antico tracciato A-B e nuovo tracciato B-C) sono state completamente attuate, con leggere variazioni nell'andamento plano-altimetrico finalizzate a un migliore inserimento del tracciato, a rendere funzionale la viabilità e a salvaguardare le alberature di pregio esistenti. Tali opere consistono in: -- **b.1** spostamento della strada di accesso a Monte Albano, con: -- soppressione, lungo la strada vicinale a margine del bosco a ovest 'da Configni al Molino di Casigliano', di un tratto realizzato negli anni '50 del 1900 costeggiante le mura (presso la torre nord-ovest); -- riproposizione (sulla base del sedime da mappa catastale e dell'andamento della vegetazione ad alto fusto che lo delimita) del tratto (diverticolo della Via Flaminia) del tracciato antico (**A-B**) a ovest, in uso fino agli anni '50 del 1900. Gli interventi hanno comportato l'eliminazione della vegetazione sul percorso della strada e la pavimentazione in ghiaia su fondazione in stabilizzato di cava; **b.3** soppressione di tratto di strada ad uso pubblico esistente e realizzazione di nuovo tracciato di uso pubblico (**B-C**) a nord, di connessione tra strada vicinale 'da Configni al Molino di Casigliano' e strada verso le altre proprietà a est, con andamento da nord a est, larghezza della carreggiata pari a m 5.00 circa (oltre all'ingombro laterale delle opere di regimazione delle acque



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@beniculturali.it](mailto:sabap-umb@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it)

COMUNE DI ACQUASPARTA  
Protocollo Arrivo N. 1170/2022 del 01-02-2022  
Doc. Principale - Copia del Documento Firmato  
Di. Talente

meteoriche), pavimentazione in ghiaia su fondazione in stabilizzato di cava e cunette laterali. Sono stati conservati i filari di siepi a ridosso delle strade attuali, integrati nell'immagine consolidata della fortificazione.

Dalla documentazione trasmessa risulta che sono invece in corso di esecuzione le opere di cui al punto a., comprendenti: **a.1 Castello di Montalbano** (Foglio n. 12, P.Illa n. 208, ex n. 64) - restauro e risanamento conservativo e recupero di volumi preesistenti a scopo residenziale, nel rispetto delle autorizzazioni all'esecuzione dei lavori rilasciate da questo Ufficio ai sensi dell'Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004; **a.2 Annessi distaccati** (Foglio n. 12, P.Illa n. 208) - ristrutturazione dei volumi rurali del magazzino (A) e della tettoia (B); **a.3 opere pertinenziali** - realizzazione di locali tecnici, tettoia e piscina, con manufatti che assecondano l'andamento del terreno e schermati dalla vegetazione rispetto ai con visuali panoramici circostanti. E' prevista la conservazione delle alberature principali e degli elementi a siepe (filari cespugliati ecc.) presenti lungo le strade del complesso e i versanti in declivio tra fabbricati e territorio agricolo, con possibile integrazione vegetazionale di specie autoctone. Si dichiara che le aree verdi destinate a giardino saranno trattate a prato, con possibili percorsi lastricati, bordi, marciapiedi, solarium piscina a realizzarsi previo rilascio di relativa autorizzazione paesaggistica.

Con la presente istanza si propone una **Variante n. 2 al PAIP suddetto**, adottata con D.G.C. n. 132 del 23/10/2021, precisando che, stante la presenza di vincolo monumentale su parte di tale area, la richiesta di autorizzazione ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 sarà trasmessa all'atto della richiesta di rilascio del titolo abilitativo ai fini edilizi. Si propongono le seguenti modifiche al PAIP approvato con D.G.C. n. 119 del 26.08.2016: **1. piccole modifiche all'andamento plano-altimetrico della viabilità pubblica (punto b.)** - deviazione per migliorare il raccordo con il braccio verso il complesso di Collemaggio a est e salvaguardare alberature di pregio esistenti; leggere modifiche all'andamento della carreggiata lungo la viabilità antica ripristinata, e realizzazione di attraversamento per il deflusso delle acque meteoriche dalla cunetta a monte verso valle (ovest); allargamento carreggiata presso il raccordo fra vecchia viabilità e nuovo braccio, per migliorare la funzionalità e la curvatura del percorso; piccole modifiche alla viabilità interna, la cui finitura potrà essere realizzata in inerte o con bitumi ecologici, e concentrazione delle zone del parcheggio pertinenziale (PK) nella zona della tettoia fotovoltaica contigua ai locali tecnici e nello spazio aperto adiacente; **2. Magazzino A (punto a.2)** in muratura di pietrame e tufo, coperto a due falde - previsione, nell'ambito dei già previsti lavori di demolizione e ricostruzione (a parità di area di sedime/sagoma/superficie), di nuovo piano completamente interrato accessibile dall'interno; **3. Tettoia-fienile B (punto a.2)** con struttura metallica a traliccio risalente agli anni '50-'60 del 1900 - previsione, nell'ambito dei già previsti lavori di demolizione e ricostruzione, di un lieve spostamento del sedime, con struttura in legno e copertura a due falde (e non a falda unica) e manto in coppi di recupero, e altezza alla gronda max m 3.20; **4. opere pertinenziali (punto a.3)** - modifiche delle dimensioni della tettoia a copertura (con fotovoltaico) dei parcheggi pertinenziali, con muro di fondo rivestito in pietra come precedentemente autorizzato; -- realizzazione di nuova opera pertinenziale 'C' quale ripostiglio e ricovero animali, con paramenti esterni rivestiti in pietrame e copertura con pannelli fotovoltaici o manto in coppi; -- installazione sulle coperture dei 'locali tecnici' di pannelli solari e fotovoltaici integrati con fascia in coppi perimetrale; -- spostamento del sedime della piscina pertinenziale rispetto a quanto assentito; -- posizionamento, nella zona a nord-ovest ove precedentemente era previsto uno spazio parcheggio pertinenziale, di un impianto fotovoltaico 'D' m (5.00x10.00) poggiate a terra, schermata con vegetazione a nord, nella zona posteriore, per limitarne la visibilità dalla strada pubblica; **5. opere minori** - realizzazione, nella zona 'g' a margine della strada interna, in prossimità dei locali tecnici, di pali geotermici per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento e condizionamento del complesso; recupero delle acque piovane in cisterne completamente interrate poste nella zona a nord del castello, collegate ai discendenti delle coperture del castello; smaltimento delle acque nere della residenza attraverso l'impianto a dispersione posto nella zona a est del complesso. Risulta, inoltre, che in corso d'opera, e in variante rispetto alle previsioni del PA vigente, è stata effettuata, in collaborazione con l'ente gestore della rete idrica, la realizzazione di un nuovo tratto di acquedotto lungo il tracciato stradale ripristinato, in sostituzione di quello esistente all'interno della proprietà in cattive condizioni manutentive.

Nel merito, la scrivente

**VERIFICATO** che, per quanto risulta dalla documentazione trasmessa, la variante proposta comprende interventi su area non sottoposta a tutela monumentale ma a sola tutela paesaggistica, in parte già realizzati (interventi sulle strade di cui al punto 1.) e interventi su area sottoposta a tutela monumentale (castello e area pertinenziale),

**EVIDENZIA** che gli interventi proposti in variante non possono comprendere interventi già effettuati in difformità rispetto a quanto precedentemente autorizzato, come quelli relativi al punto 1. interessanti la viabilità. Per tali interventi, sempre che gli stessi interessino la sola area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'Art 142 c. 1 lett g) del D.lgs. 42/2004 e non anche le aree sottoposte a tutela monumentale, dovrà essere presentata apposita istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 comma 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. Inoltre, la presente istanza, trasmessa ai sensi dell'Art. 146 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. anche per il Castello e la sua area pertinenziale, ricadenti nelle disposizioni di cui all'Art. 10 c. 3 del D.lgs. 42/2004, deve essere preceduta e non seguita, come proposto, da istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. Conseguentemente questo Ufficio

**RESTITUISCE** l'istanza per come formulata, in quanto improcedibile, e

**CHIEDE** che venga perfezionato l'iter procedurale, e in particolare:

**I.** per le opere già realizzate ed eseguite in difformità rispetto alle autorizzazioni precedentemente rilasciate, su area sottoposta a sola tutela paesaggistica ai sensi dell'Art 142 c. 1 lett g) del D.lgs. 42/2004 (interventi sulle strade di cui al punto 1.), fatta salva la presenza su parte di essa di vincolo di tutela monumentale, dovrà essere presentata apposita istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 comma 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.;

**II.** per le opere a farsi relative al Castello e alla sua area pertinenziale, ricadenti nelle disposizioni di cui all'Art. 10 c. 3 del D.lgs. 42/2004, e fatta salva la loro esecuzione anche parziale in assenza di autorizzazione da parte della scrivente, dovrà essere presentata apposita e separata istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., comprendente tutti i dati (autorizzazioni pregresse) e gli elaborati descrittivi e grafici necessari ad illustrare con chiarezza il progetto precedentemente autorizzato e il progetto in variante. Ove tale complesso o parte di esso risulti sottoposto anche a tutela paesaggistica, dovrà essere trasmessa, successivamente al rilascio da parte di questo Ufficio di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, apposita istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, ai sensi dell'art.146 del D.lgs. 42/04 e s.m.ei., comprensiva di 'Relazione Paesaggistica' redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 e della prevista documentazione progettuale. Solo ove gli interventi proposti siano classificabili nel loro complesso (e non sembrerebbe questo il caso) 'di lieve entità' potrà essere richiesta un'autorizzazione unica, seguendo l'iter procedurale disposto dall'Art 16 ("Coordinamento con la tutela dei beni culturali") del DPR 31 del 13.02.2017, con relativa, completa, documentazione.



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 - 06123 - PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@beniculturali.it](mailto:sabap-umb@beniculturali.it)

PEC: [mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-umb@mailcert.beniculturali.it)

COMUNE DI ACQUASPARTA  
Protocollo Arrivo N. 1170/2022 del 01-02-2022  
Dati Principali e Copia Dal Documento Firmato Digitalmente

Si evidenzia, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.e i., il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Carmen Cobucci (carmen.cobucci@beniculturali.it), a cui gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il Soprintendente  
Arch. Elvira Cajano

Firmato Digitalmente

(per validità vedasi Certificato di Firma Digitale su file)

Responsabile Istruttoria tutela monumentale e paesaggistica

Arch. Carmen Cobucci

CC/



COMUNE DI ACQUASPARTA  
Protocollo Arrivo N. 1170/2022 del 01-02-2022  
Doc. Principale - Copia Del Documento Firmato Digitalmente





# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE  
 ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
 DELL'UMBRIA

Perugia, data del protocollo

Al Sig. Enrico Duranti

Via di San Godenzo n. 25

00189 – Roma (RM)

c/o Arch. Riccardo Picchiarati

[riccardo.picchiarati@archiworldpec.it](mailto:riccardo.picchiarati@archiworldpec.it)

E.p.c. Al Comune di ACQUASPARTA (TR)

[comune.acquasparta@postacert.umbria.it](mailto:comune.acquasparta@postacert.umbria.it)

Classifica: 34.43.04/1

Riferimento *Ns Prot.* n. 22109 del 10/11/2022 a integrazione e sostituzione del

*Prot.* n. 21829 del 7/11/2022 e n. 70 del 4/01/2022

Lettera inviata solo tramite E-MAIL. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43 c. 6 DPR 445/2000 e art. 47 c. 1 e 2 del DLgs. 82/2005.

**Oggetto:** D.Lgs 42 del 22/01/2004, Artt.21 c. 4 e 22 – Richiesta di Autorizzazione all'esecuzione dei lavori. **Autorizzazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14. Diniego all'Autorizzazione per le opere di cui ai punti 7. e 11. oltre che per l'impianto fotovoltaico aggiuntivo di cui al punto 12. Approvazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5.**

Indirizzo: Acquasparta (TR), Frazione Configni, Loc. Montalbano, Strada di Montalbano.

Lavori di: **Interventi di recupero del complesso denominato Castello di Montalbano nel Comune di Acquasparta. Variante alle precedenti Autorizzazioni Prot. 10848 del 21/12/2016 e Prot. 9781 del 23/05/2018.**

Dati catastali: Foglio n. 12, P.IIa n. 208 (ex 64).

Pervenute il: 03-01-2022, 07-11-2022 e 09-11-2022.

Richiedente: Sig. DURANTI Enrico, Usufruttuario e Legale Rappresentante degli altri proprietari/usufruttuari dell'immobile.

In riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui si chiede l'Autorizzazione all'esecuzione dei lavori in oggetto,

**VISTI** gli Artt. 21 c. 4 e c. 5 e 22 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m. e i.;

**VISTI** gli Artt. 41 comma 1 lett. b) e 47 comma 2 lett. d) del D.P.C.M. 02/12/2019 n. 169;

**PREMESSO** che in merito all'oggetto questo Ufficio ha trasmesso la **Nota ns. Prot. n. 1885 del 01/02/2022** contenente 'Restituzione Istanza e contestuale richiesta di perfezionamento dell'iter procedurale, ai sensi rispettivamente degli Artt. 167 commi 4-5 e 181- comma 1-quater (Accertamento di compatibilità paesaggistica) e dell'Art. 21 c. 4 (Autorizzazione all'esecuzione dei lavori) del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.' per 'Recupero del complesso edilizio monumentale del Castello di Montalbano, con realizzazione nuovo tracciato rurale vicinale e recupero antico tracciato - Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con D.G.C. n. 119 del 26 agosto 2016 (già in Variante al P.A. di Recupero approvato con D.C.C. n. 71 del 30 novembre 2004)' con riferimento al Foglio n. 12, Part.IIe nn. 208 (ex 64), 212 (ex 66), 215, 218 e 220. Con tale Nota questo Ufficio chiedeva di perfezionare l'iter procedurale, e in particolare: -- per le opere già realizzate ed eseguite in difformità rispetto alle autorizzazioni precedentemente rilasciate, su area sottoposta a sola tutela paesaggistica ai sensi dell'Art 142 c. 1 lett g) del D.lgs. 42/2004 (interventi sulle strade), fatta salva la presenza su parte di essa di vincolo di tutela monumentale, avrebbe dovuto essere presentata apposita istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 comma 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.; -- per le opere a farsi relative al Castello e alla sua area pertinenziale (Foglio 12, P.IIa 208 - ex 64), ricadenti nelle disposizioni di cui all'Art. 10 c. 3 del D.lgs. 42/2004, fatta salva la loro esecuzione anche parziale in assenza di autorizzazione da parte della scrivente, avrebbe dovuto essere presentata apposita e separata istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. Ove tale complesso o parte di esso fosse sottoposto anche a tutela paesaggistica, dopo il rilascio di autorizzazione all'esecuzione dei lavori da parte della scrivente avrebbe dovuto essere trasmessa apposita istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, ex art.146 del D.lgs. 42/04 e s.m.ei. Solo ove gli interventi proposti fossero classificabili nel complesso 'di lieve entità' avrebbe potuto essere richiesta un'autorizzazione unica ai sensi dell'Art 16 ("Coordinamento con la tutela dei beni culturali") del DPR 31 del 13.02.2017 con relativa, completa, documentazione.

E' seguita la trasmissione, ai sensi degli Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 comma 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., di Istanza di Accertamento di compatibilità paesaggistica per 'Realizzazione nuovo tracciato stradale rurale e recupero antico tracciato abbandonato' in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica n. 3/2015, acquisita al ns. Prot. n. 14484 del 15/07/2022. Per tali opere questa Soprintendenza ha formulato **parere favorevole di compatibilità paesaggistica con Nota ns. Prot. n. 12026 del 23/06/2023.**

Con la presente Istanza si chiede, ai sensi dell'Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., l'Autorizzazione all'esecuzione di lavori per 'Interventi di Variante Recupero del complesso denominato Castello di Montalbano - Acquasparta' rispetto alle autorizzazioni di cui alle Note ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 e n. 9781 del 23/05/2018 rilasciate da questo Ufficio e al Permesso di Costruire n. 8 del 11/05/2017 rilasciato dal Comune di Acquasparta. Le opere rientrano in un Piano di Recupero autorizzato dal Comune di Acquasparta nel 2016, per cui è in corso una variante.

**VERIFICATO** che

**A.** Con **Nota ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016** ('Lavori di recupero del complesso monumentale del Castello di Montalbano') questo Ufficio prescriveva, tra l'altro, che: - l'altezza della muratura parzialmente ricostruita sopra l'ingresso non superasse la quota massima di m 1.00 rispetto al piano superiore delle due mensole sporgenti; - l'abbassamento di quota del calpestio del sottotetto avrebbe dovuto essere preceduto da sondaggi sugli intonaci delle pareti perimetrali, da valutare con questo Ufficio; - si subordinava la realizzazione della piscina ad ulteriore autorizzazione sulla base di progetto concordato con questo Ufficio comprendenti le soluzioni di dettaglio delle schermature e mitigazioni; - il corpo B, da concordare



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)



con questo Ufficio, avrebbe dovuto essere realizzato contenendo l'altezza massima della copertura, comunque a capanna.

**A.1** Nel corso di **sopralluogo congiunto del 20/09/2017** il Funzionario SABAP Umbria Arch. V. Lispi, nel riscontrare la conformità delle opere eseguite a quanto autorizzato, ha disposto che: **a)** per la prova di stuccatura con malta a base di calce e inerti misti sul muro basso faccia a vista lato nord, ritenuta adeguata, fossero seguite le indicazioni della DL nel riempimento dei giunti; **b)** come da progetto approvato, nella torre maggiore (con interventi di cucì e scuci non estesi per le murature) soprattutto sui lati nord, est e ovest fosse conservata la stuccatura antica e la zona intonacata superiore (ancora efficiente almeno al livello dell'arriccio), limitando gli interventi a pulizia, risarcitura delle malte e riadesione al supporto delle zone in distacco; **c)** per la facciata sud le aperture di epoca recente al livello terra, sottostanti l'intonaco demolito e architravate con putrelle in acciaio fossero architravate in mattoni di recupero con profilo bucatura leggermente arcuato; **d)** le zone in laterizio recenti della facciata fossero sostituite e risarcite con materiale lapideo coerente con il resto del prospetto, sostituendo mattoni e mazzette in elementi industriali con mattoni antichi/di recupero; **e)** le parti completamente ricostruite (volume basso torre lato sud-ovest, parte alta muro di accesso e beccatelli della torre grande) fossero realizzate in leggero sottosquadro rispetto alle murature antiche; **f)** per il muro di accesso sopra l'arco, oggetto di concordamento con questo Ufficio, si confermava il limite in altezza della ricostruzione, distinguendo la parte originaria ad andamento irregolare dalla zona ricostruita. Si autorizzava, sulla base delle foto esistenti e di quanto visibile in cantiere, la ricostruzione/ricollocazione di elementi lapidei del terzo beccatello (a sx arco), rendendo riconoscibili dagli originali eventuali elementi lapidei di nuova fattura; **g)** nel cortile, ove erano riscontrabili pavimentazioni antiche, doveva esserne riproposto il disegno a terra recuperando nella maggiore misura possibile il materiale originario; **h)** la creazione di nuove aperture nelle stanze interne avrebbe dovuto salvaguardare tracce ed elementi antichi e originali ancora visibili (portali, finestre, nicchie, ecc.); **i)** l'annesso B-tettoia avrebbe dovuto essere realizzato (schema allegato) con altezza alla gronda di circa m 3.00-3.20, tetto a due falde e struttura in legno, senza necessità di ulteriore autorizzazione; **j)** nella zona in cui inserire la piscina, venivano date indicazioni sulle integrazioni dei fronti a verde per la mitigazione.

**A.2** Nel corso di **sopralluogo congiunto del 07/05/2018** il Funzionario SABAP Umbria Arch. S. Capannelli, nel riscontrare la conformità delle opere eseguite a quanto autorizzato e concordato in precedenza, ha disposto che: **a')** Torre grande - verificata la reintegrazione dei beccatelli in mattoni e la ricostituzione del camminamento perimetrale con l'altana centrale all'ultimo piano (non accessibili prima dei lavori), è stata concordata la soluzione di dettaglio della balaustra del camminamento (dettaglio All. A) prevedendo l'inserimento nel bordo perimetrale di un canale di raccolta acque in rame e la possibile realizzazione delle fasce orizzontali della balaustra in materiale metallico trattato a finto legno, con i restanti elementi metallici di colore *ruggine/bronzo*; **b')** è stata concordata la possibile installazione nella torre minore spigolo N-O di un canale di gronda ove sgrondino i coppi sporgenti dal bordo della copertura, recapitante le acque nelle falde di tetto adiacenti senza inserimento di calatoi verticali nel volume della torre; **c')** la parete sud del volume torre in ricostruzione spigolo S-O avrebbe potuto essere realizzata con andamento a scarpa seguendo il profilo dello sperone del muro ovest residuo; il muro est avrebbe dovuto invece essere verticale come il tratto di muratura presente. Per distinguere le murature antiche da quelle ricostruite, queste ultime avrebbero dovuto essere realizzate in sottosquadro come già realizzate in altri settori e schematizzato (All. B). Per la falda di copertura interna al perimetro murario, con pendenza minimale, il manto di copertura avrebbe dovuto essere in rame o similare; **d')** facciata inferiore lato ovest - al fine di una 'lettura' corretta dell'organismo, si prevedeva la ricostituzione volumetrica del profilo a scarpa di base, con modalità delle reintegrazioni indicate nel disegno di cantiere All. C; **e')** le calate interne (per impianti, tubazioni, ecc.) avrebbero dovuto essere realizzate sottotraccia ove compatibili strutturalmente e non interferenti con elementi architettonici di pregio; **f')** controllata la ricostruzione del paramento murario e la ricollocazione dei beccatelli originali sopra l'arco di ingresso al cortile, si è consentito per motivi di sicurezza l'innalzamento dello stesso muro di ulteriori cm 10 rispetto a quanto precedentemente previsto.

**B.** Con **Nota ns. Prot. n. 9781 del 23/05/2018** ('Castello di Montalbano – progetto per la realizzazione di una piscina e per la sistemazione dello spazio di pertinenza') questo Ufficio prescriveva tra l'altro che, stante il rilievo altimetrico dell'area e la previsione di una presenza importante di muri per la sistemazione dell'area, gli stessi avrebbero dovuto essere limitati alle sole esigenze funzionali della piscina, riducendone comunque l'altezza, perimetralmente alla vasca, alla formazione di un battente di 20 cm rispetto al naturale declivio del piano di campagna (andamento a scivolo). In luogo dei restanti terrazzamenti, avrebbe dovuto essere adottata una modellazione del piano di campagna.

**ESAMINATA** la documentazione progettuale delle opere in Variante che si intende effettuare presso il Castello di Montalbano, organismo monumentale sottoposto a tutela diretta ai sensi dell'art. 10 c. 3 del D.lgs. n. 42/04, attuata con Decreto del 22 gennaio 2010. L'area su cui insiste l'organismo monumentale, in parte sottoposta inoltre a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii., ex Art 142 c. 1 lett g) – *territori coperti da foreste e da boschi...* e classificata dal PRG PS vigente come *Zona agricola e spazio rurale*, è un'area collinare con caratteri rurali/naturali prevalenti sita a nord dell'abitato di Configni e a nord-ovest del nucleo urbano storico di Acquasparta. Con le citate Autorizzazioni all'esecuzione dei lavori ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. di cui alle Note ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 e Prot. n. 9781 del 23/05/2018 (Piscina) sono state autorizzate con prescrizioni opere di miglioramento sismico interessanti la struttura portante, ma anche opere di finitura ed opere relative all'area pertinenziale. Risulta che gli interventi strutturali sono stati realizzati secondo il progetto depositato e autorizzato dalla Regione Umbria con Aut. Sismica Prot. 40146 del 21/02/2017; tale progetto ha riguardato l'intero complesso ed ha ricompreso il miglioramento strutturale delle murature in pietrame, il consolidamento/rifacimento dei solai in legno e delle strutture lignee di copertura; tali interventi (realizzazione di sottofondazioni profonde; iniezioni di miscele leganti, ristature dei giunti, perforazioni armate; inserimento di tiranti metallici al livello dei solai; consolidamenti e amorsamenti mediante cucì e scuci di murature; riduzione dei carichi sulle volte; realizzazione di solette collaboranti in cls sui solai; posa di cordoli sommitali e ancoraggi di orizzontamenti e coperture alle murature, ecc.) erano riportati graficamente nella tavola dei particolari esecutivi allegata al progetto autorizzato dalla SABAP dell'Umbria.

Gli interventi di cui alla presente istanza sono suddivisibili in: **C.** opere già autorizzate oggetto di definizione di dettaglio, in ottemperanza a prescrizioni impartite; **D.** opere di Variante in c.o. ai lavori autorizzati.

**C.** Definizione di dettaglio di opere già autorizzate: – Modifiche distributive interne - **1.** rinuncia alla realizzazione di aperture di collegamento su muri portanti interni al livello terra, in ottemperanza alle indicazioni di cui al punto **h)** del **Verbale di sopralluogo del 20/09/2017**, per tutelare i caratteri originari dell'edificio; **2.** lieve modifica delle fondellature interne ai livelli 2° e 3°, per evidenziare tracce sui paramenti precedentemente non visibili e conservare il carattere spaziale degli ambienti; **3.** modifica del sistema di accesso al camminamento al piano terzo della torre, riutilizzando l'accesso originario (individuato una volta resa accessibile la stanza) ed evitando il più invasivo sistema di uscita a tetto inizialmente autorizzato, in ottemperanza alle indicazioni di cui al punto **a')** del **Verbale di sopralluogo del 07/05/2018**; **4.** pavimentazione dell'area di sedime della Ex Stalla, al lato sud, in pietra con disegno ad 'opus romano' di cui si riporta lo schema; **5.** proposta di definizione della pavimentazione del cortile, in ottemperanza alle indicazioni di cui al punto **g)** del **Verbale di sopralluogo del 20/09/2017**. L'attuale pavimentazione del cortile presenta gran parte della superficie con fasce di mattoni a spina pesce posti in coltello, ma sono presenti anche tracce di un basolato in travertino liscio locale e zone in acciot-



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)

tolato misto a basoli e in cemento, frutto di reintegrazioni nel corso del tempo. Per quanto evincibile anche dai grafici trasmessi, si prevede: lo smontaggio dell'attuale mattonato e degli elementi in travertino, previo rilievo architettonico e fotografico del disegno originale; la realizzazione di massetto e isolante; la posa degli elementi in laterizio precedentemente smontati nella stessa posizione e secondo lo stesso disegno, in coltello, integrando le superfici residue con elementi artigianali di produzione territoriale analoghi per tipo/dimensioni/disegno a spina continuo; i mattoni saranno montati 'a toccare', con stuccatura in sottosquadro. Contestualmente, si indica la pavimentazione interna della stanza alla base della torre, accessibile direttamente dal cortile: si propone di rendere visibile perimetralmente il piano di calpestio antico in acciottolato con andamento irregolare, scoperto nel corso dei lavori e posto ad un livello inferiore rispetto a quello attuale, coprendolo con una lastra di cristallo perimetrale al campo centrale in mattonato di nuova esecuzione; **6.** definizione modalità esecutive della scala interna alla Torre, autorizzata con struttura in legno e meglio definita a seguito degli interventi di consolidamento che hanno reso accessibile gli ultimi livelli della torre. La scala, collegante tre livelli, ha struttura in cosciali di acciaio corten e gradini in corten rivestiti con tavole di legno anticato. Si precisa che si è tenuto conto della necessità di ricavare un cavedio sul lato corto della scala per il passaggio di condutture e impianti, finalizzato anche a conservare le murature antiche evitando di realizzare tracce sulle stesse.

**D.** opere di Variante in c.o. ai lavori autorizzati: **7.** adeguamento della pendenza della scala di accesso alla Torre dalla Corte interna per renderla fruibile. Risulta essere già stato realizzato il consolidamento della struttura della scala, con rampa rettilinea a ridosso del lato ovest della Torre, scalini formati da mattonato in coltello con leggera inclinazione e parapetto laterale in muratura (in gran parte crollato) con copertina in mattoni. In luogo della rampa rettilinea attuale si propone una rampa allungata, con n. 4 gradini aggiuntivi a ventaglio nel tratto iniziale, con pendenza minore e diversa sagoma di gradini e parapetto, a parità di altezza del pianerottolo di arrivo e relativo parapetto; i gradini, e analogamente la copertina del parapetto, saranno realizzati con accollata in mattoni, reimpiegando gli elementi di recupero provenienti dallo smontaggio della scala preesistente, integrati con elementi in laterizio di dimensioni e tipologia analoga. Ai fini della sicurezza, sarà inoltre installato, ad altezza ml. 1,00 dal piano calpestabile, un corrimano in ferro pieno con profilo a mandorla; **8.** proposta di estensione della superficie lapidea perimetrale al complesso (limitata nel progetto autorizzato a piccoli settori all'ingresso), per l'illuminazione integrata delle mura e la loro aerazione. Tale 'fascia' perimetrale-marciapiede (largh cm 80-120), a livello con la superficie a prato contigua e costituita da materiale lapideo in lastre di formato variabile con posa 'a correre' parallelamente alle murature, sarà posta su fondo in inerti inglobante tubo drenante e soprastante massetto in c.a. collegato alla muratura. Si prevede inoltre la realizzazione, all'interno di tale fascia perimetrale, di illuminazione con faretto circolari (di cui non si allega disegno e scheda tecnica) incassati nella pavimentazione; -- Area esterna - variazioni dell'assetto, dei fabbricati e della piscina residenziale - **9.** per il Magazzino A esistente, con murature in pietrame e coperture a due falde, nel confermare le previsioni del progetto autorizzato di riedificazione sullo stesso sedime si propone di realizzare un livello completamente interrato accessibile dall'interno, in continuità di forma e perimetro con il livello soprastante; **10.** per la Tettoia fienile B esistente, con strutture metalliche a traliccio, nel confermare le previsioni del progetto autorizzato di riedificazione a parità di sagoma e ingombro con struttura di copertura in legno su pilastri in laterizio e manto in coppi di recupero, con l'adeguamento alle indicazioni di cui al punto **i)** del Verbale di sopralluogo del 20/09/2017, si propone un leggero spostamento del sedime per un inserimento più armonico del manufatto; **11.** per il Locale tecnico, previsto nel progetto autorizzato e già realizzato, si propone l'inserimento in copertura di pannelli solari termici e moduli fotovoltaici integrati nel manto in coppi; **12.** per la Tettoia fotovoltaica a copertura dei parcheggi (n. 24 moduli fotovoltaici), già autorizzata, si propone un aumento (non chiaramente indicato - i grafici del progetto autorizzato e quelli del progetto in Variante sembrerebbero analoghi) delle dimensioni di base rispetto al progetto autorizzato, al fine di ospitare n. 4 posti auto, fermo restando che il muro di fondo sarà rivestito in pietrame come precedentemente autorizzato; **13.** realizzazione nella zona nord di una nuova ulteriore pertinenza denominata 'Nuovo ripostiglio C' per ripostiglio e ricovero animali, con paramenti esterni rivestiti in pietrame e copertura con manto in coppi e impianto fotovoltaico integrato; **14.** Piscina - rispetto a quanto già autorizzato (piscina con fondo color *sabbia*, bordature in travertino, *solarium* rivestito in pietra naturale) si propone il riposizionamento del locale tecnico interrato, una rotazione della vasca m (5.70x14.00x prof 1.50), con bordo a sfioro, pavimentazione perimetrale e solarium e perimetrazione con muri di contenimento rivestiti in pietrame.

**CONSIDERATO** altresì che la presentazione del progetto di Variante è stato preceduto da confronti preliminari, nel corso dei quali questo Ufficio **rilevava** criticità di varia natura nella proposta progettuale formulata ed **evidenziava** l'opportunità di ricondurre gli interventi entro adeguati margini di compatibilità con i valori riconosciuti al Castello di Montalbano, applicando i criteri del Restauro (minimo intervento, distinguibilità, reversibilità, compatibilità fisica/chimica/meccanica dei nuovi materiali con i preesistenti, durabilità), sostanzialmente partendo dal presupposto che la nuova funzione residenziale assegnata al complesso monumentale è da intendersi come mezzo per la conservazione dello stesso e non come fine della conservazione. Alla luce delle precedenti considerazioni, il progetto in Variante come presentato conserva molte delle criticità rilevate, poiché punta ad adeguare il complesso monumentale e l'area rurale/naturale che ne costituisce la 'cornice' ad esigenze funzionali estranee allo stesso. In particolare: -- la proposta modifica alla pendenza e alla sagoma della scala di accesso alla Torre dalla Corte (**punto 7.**) ne stravolge l'immagine storicamente documentata per rispondere ad esigenze funzionali altrimenti risolvibili; -- la pavimentazione perimetrale al Castello (**punto 8.**) in lastre lapidee, limitata nel progetto autorizzato a piccoli settori presso l'ingresso, per larghezza, lavorazione dei materiali e modalità di posa ha caratteri di marciapiede tipico delle aree urbane residenziali, estraneo e dissonante in termini di visione-percezione all'immagine del complesso monumentale (che evidentemente non ha mai avuto un marciapiede perimetrale) e snaturante il suo significato originario di organismo fortificato e, inoltre, anche il ruolo di azienda agricola assunto negli ultimi secoli della sua esistenza; -- per il Locale Tecnico (**punto 11.**), nel rilevare dal confronto progetto autorizzato/progetto in Variante che il volume e relativo muro di contenimento per la vicina tettoia fotovoltaica è sito a maggiore distanza dalla strada interna e dunque in avvicinamento rispetto ai volumi del Castello, si rileva anche che dalle Foto 1 e 2 (Tav 25) le coperture relative a tale locale e quelle della Tettoia fotovoltaica (**punto 12.**, di cui si propone un aumento di dimensioni senza chiarirne inequivocabilmente l'entità rispetto al progetto precedentemente autorizzato) sono visibili dall'alto dall'organismo monumentale e sono dunque visibili anche l'impianto fotovoltaico autorizzato su questa ultima e gli impianti solare termico e fotovoltaico proposti sul Locale Tecnico. Nell'evidenziare che tali impianti costituiscono elementi fortemente antropizzanti ed estranei ai contesti rurali naturali, e ancor più intrusivi ed impattanti in presenza di organismi monumentali, si fa presente che l'impianto fotovoltaico autorizzato è già al limite della compatibilità paesaggistica e dunque gli impianti solare termico e fotovoltaico aggiuntivi proposti sulle coperture del Locale tecnico sono da ritenersi non compatibili con i valori oggetto di tutela; -- rispetto alle modifiche proposte per la piscina (**punto 14.**), nell'allegata Relazione Tecnica si precisa che la zona ove è prevista la vasca, sita lungo il versante sud del poggio da cui emerge l'organismo monumentale, è distante, posta di scorcio rispetto ai con visuali e adiacente una vasta zona destinata a coltivazione agricola (la vista dalla strada più prossima si trova a una distanza di circa m 600), con interposta una folta schermatura vegetazionale di filari cespugliati e alberature in gruppi, oggetto di conservazione e integrazione con specie analoghe. Tuttavia, pur non essendo precisato, dai grafici trasmessi è evincibile che la piscina, il Magazzino A e la Tettoia B saranno collegati da un largo percorso pavimentato che gira perimetralmente ai manufatti con carattere



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 - 06123 - PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)

di marciapiede: anche in questo caso, come già evidenziato per il marciapiede perimetrale al complesso, tali pavimentazioni, sovradimensionate e non giustificate neppure da reali esigenze funzionali sono tipiche delle lottizzazioni residenziali di espansione e non di un contesto rurale/naturale integro quale quello in esame, le cui pavimentazioni attuali sono in terreno naturale/prato con diffuse essenze arboree e arbustive; – analogamente la piscina, di per sé elemento estraneo alla configurazione dell'area pertinenziale della fortificazione, ha caratteri eccessivamente antropizzanti per dimensioni delle superfici perimetrali pavimentate, per la presenza dello sfioro e per le significative opere di contenimento che comporta. Nel merito, si rammenta che con Nota ns. Prot. n. 9781 del 23/05/2018 questo Ufficio disponeva che i muri previsti per la sistemazione dell'area fossero limitati alle sole esigenze funzionali della piscina, riducendone comunque l'altezza, perimetralmente alla vasca, alla formazione di un battente di 20 cm rispetto al naturale declivio del piano di campagna (andamento a scivolo) e procedendo ad una modellazione del piano di campagna.

Tenuto conto altresì che è necessario, ai fini della tutela dei valori riconosciuti al Castello di Montalbano, portare a termine i lavori di consolidamento e restauro già avviati, questo Ufficio ritiene che le criticità rilevate possano essere almeno in parte superabili ricorrendo ad opportuni aggiustamenti progettuali, al fine di ricondurre il progetto entro margini di compatibilità con i valori storico-architettonici riconosciuti al complesso monumentale in esame.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO**, risultando le caratteristiche delle opere proposte, come desumibili dall'esame della documentazione trasmessa, solo in parte compatibili con i caratteri del complesso monumentale e dunque ammissibili secondo le vigenti norme sulla tutela dei beni culturali di cui al D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., questa Soprintendenza, ai sensi degli articoli 21 c. 4 e 22 del Decreto Legislativo n. 42/2004 ss.mm.ii.:

#### A U T O R I Z Z A

l'esecuzione delle opere in Variante proposte relativamente ai **punti 8., 9., 10., 12., 13., 14., ma nel rispetto delle prescrizioni seguenti**: **I.** ferma restando la dimensione delle superfici pavimentate antistanti l'ingresso alla corte precedentemente autorizzate, la pavimentazione della fascia perimetrale-marciapiede (punto **8.**) dovrà essere non in lastre, ma in basoli lapidei di materiale analogo a quello delle murature e dimensioni congrue anche per spessore, sbalzati e con bordi e superfici non liscia. Lungo la fascia perimetrale-marciapiede i basoli dovranno essere posati a correre ortogonalmente alle mura del Castello, con terminazione non netta ma sfumante nel prato circostante e larghezza della fascia di pavimentazione perimetrale contenuta tra cm 60 e max cm 80 presso i 'racordi' con le superfici prative. Resta inteso che tali larghezze dovranno essere estese *in toto* al perimetro, per cui sono da escludersi gli ampi settori pavimentati rappresentati a ovest e a est. Tale pavimentazione sarà oggetto di confronto con questo Ufficio sulla base di aggiornamento grafico della soluzione proposta e di campionature in loco e/o su base fotografica, unitamente agli elementi di illuminazione, per cui dovranno essere trasmesse schede tecniche e fermo restando che dovrà essere indicato anche il tipo di illuminazione, preferibilmente non 'di accento' ma diffuso, con temperature di luce non calde ma tendenti alla più naturale luce lunare; **II.** nell'escludere l'ampliamento del relativo impianto fotovoltaico, l'ampliamento della Tettoia fotovoltaica/parcheggio (punto **12.**) dovrà essere contenuto e realizzato in continuità di disegno e materiali con quanto precedentemente autorizzato. Si dispone altresì che l'impianto fotovoltaico già autorizzato sulla tettoia-parcheggio sia opportunamente schermato nelle visuali dal Castello mediante piantumazione di essenze arboree e arbustive del tipo già presente tra il Castello e i manufatti, con andamento naturaliforme e con alternanze di altezze ed ecotonali. Dovranno essere prodotti nel merito elaborati grafici e fotosimulazioni, oggetto di confronto con questo Ufficio; **III.** rispetto alle modifiche proposte per la piscina (punto **14.**), nel confermare la prescrizione posta con Nota ns. Prot. n. 9781 del 23/05/2018, si dispone che i muri di contenimento perimetrali alla piscina siano contenuti alle esigenze strettamente necessarie di incasso della stessa nel terreno, accordando gli stessi alla morfologia del terreno con andamento a scivolo, senza emergere dallo stesso, con eventuale formazione di un battente di 20 cm rispetto al naturale declivio del piano di campagna. Inoltre: la piscina dovrà essere completamente incassata nel terreno, senza bordo di sfioro, e a tal fine dovrà essere traslata verso il muro di contenimento a tergo, con telo di colore *sabbia/grigio beige* ed essere delimitata da una fascia perimetrale pavimentata di larghezza pari a max m 2.40 a tergo presso il solarium e a max m 1.20 sugli altri lati, con pavimentazione in materiale analogo a quello dei basoli da porre in opera perimetralmente al Castello e lungo il percorso piscina-magazzino A ma in lastre posate a correre sfumanti nel prato circostante; **IV.** nell'escludere dalla presente autorizzazione le ampie aree destinate a parcheggio (PK) aggiuntive a nord-ovest e nord-est lungo la strada interna, non oggetto di esplicita richiesta né citate o descritte e non presenti nei grafici autorizzati, relativamente alle ampie superfici pavimentate con percorso che dalla piscina gira intorno ai manufatti A e B (punto **14.**), è ammesso esclusivamente un percorso pedonale di collegamento (largh max m 1.20) in basoli di dimensioni contenute posati a secco sul terreno e inerbiti, mentre non sono ammessi marciapiedi perimetrali ai fabbricati, tranne una contenuta fascia perimetrale (largh max cm 60) intorno al fabbricato A, per consentire la creazione della prevista intercapedine ventilata, pavimentata con basoli a correre ortogonalmente al manufatto.

Questo Ufficio, altresì

#### N O N A U T O R I Z Z A

-- la **modifica alla pendenza ed alla sagoma della scala di accesso alla Torre dalla Corte (punto 7.)**, tale da stravolgerne l'immagine consolidata e storicamente documentata; – l'installazione di un **impianto solare termico e di un impianto fotovoltaico sul Magazzino A (punto 11.)**, né **l'ampliamento dell'impianto (punto 12.)** già autorizzato sulla **tettoia-parcheggio**, non espressamente richiesto ma rilevabile dai grafici prodotti, poiché elementi eccessivamente antropizzanti ed estranei al contesto rurale/naturale presente e intrusivi e impattanti rispetto alle visuali da e verso il complesso monumentale.

Nel merito, al fine di rispondere alle prospettate esigenze funzionali superando le criticità rilevate dovranno essere studiate possibili soluzioni alternative alla proposta modifica alla pendenza ed alla sagoma della scala di accesso alla Torre dalla Corte (**punto 7.**), oggetto di confronto con questo Ufficio (es.: installazione di una rampa removibile metallica, conservando per la scala la sagoma e la pendenza attuali, oppure inserimento di una piattaforma elevatrice nel sottoscala, ecc.). Relativamente agli impianti solare termico e fotovoltaico aggiuntivi proposti (punti **11.** e **12.**), potranno essere proposte soluzioni alternative, delocalizzandoli in punti della proprietà non interferenti visivamente con il Complesso e con le visuali panoramiche dall'intorno.

Relativamente alla definizione di dettaglio di opere già autorizzate (**Punto C**),

**CONSIDERATO** che, relativamente alle modifiche di cui ai punti **1.** e **2.** (rinuncia realizzazione aperture di collegamento su muri portanti interni al livello terra e modifica fondellature interne ai livelli secondo/terzo), le stesse ottemperano alle indicazioni date dal Funzionario SABAP dell'Umbria al punto **h)** del **Verbale di sopralluogo del 20/09/2017** e sono tese a conservare e rendere visibili le tracce sui paramenti interni testimonianti le trasformazioni dell'organismo nel tempo; anche la modifica di cui al punto **3.** (riutilizzo accesso originario per l'accesso al camminamento al piano terzo della torre) ottempera alle indicazioni date dal Funzionario SABAP dell'Umbria al punto **a')** del **Verbale di sopralluogo del 07/05/2018** ed è tesa ad evitare il più invasivo sistema di uscita a tetto inizialmente autorizzato. La definizione della pavimentazione del cortile (punto **5.**) ottempera alle indicazioni di cui al punto **g)** del **Verbale di sopralluogo del 20/09/2017** e la definizione della pavimentazione interna della stanza alla base della



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)



torre, con inserimento della fascia perimetrale alla pavimentazione in mattonato coperta da lastra di cristallo rende visibile la preesistente pavimentazione superstite in acciottolato rinvenuta nel corso dei lavori. La pavimentazione dell'area di sedime della Ex Stalla (punto 4.) al lato sud rientra tra le opere precedentemente autorizzate ma oggetto di successiva definizione di dettaglio. Relativamente alle modalità esecutive della scala interna alla Torre (punto 6.), il ricorso all'acciaio (in luogo del legno inizialmente previsto) risponde ad esigenze strutturali, stante l'altezza e le dimensioni esigue del vano di inserimento, consentendo per la struttura elementi di dimensioni minori e rendendola visivamente più 'leggera' e distinguibile nella sua novità. Alla luce delle precedenti considerazioni, questo Ufficio

**APPROVA** le soluzioni di dettaglio per le opere già autorizzate (C) di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5., nel rispetto delle ulteriori seguenti prescrizioni:

**V.** le nuove fondellature (punto 2.) dovranno essere in pannelli di cartongesso o similari ed estendersi quali contropareti perimetralmente agli ambienti ove siano previste opere impiantistiche, al fine di essere funzionali al passaggio degli impianti e all'incasso di interruttori e prese, quadri elettrici, ecc. e quali supporti per rivestimenti, sanitari, radiatori/ventilconvettori, ecc., rendendo l'intervento reversibile e riducendo al minimo le interferenze fisiche con le antiche murature; **VI.** Come già disposto per la fascia perimetrale-marcia piede di cui al punto 8., la pavimentazione della Ex Stalla (punto 4.) dovrà essere non in lastre, ma in basoli lapidei di materiale analogo a quello delle murature e dimensioni congrue anche per spessore, sbazzati e con bordi e superficie non liscia. I basoli potranno essere posati secondo il disegno 'a opus romano' come proposto, ma con tessitura serrata e fughe inerbite, almeno nella fascia terminale; **VII.** la scala in acciaio effetto corten di cui al punto 6. dovrà essere nella maggiore misura possibile autoportante, riducendo al minimo necessario le connessioni ai paramenti murari; le finiture, comunque opache, dovranno essere concordate con questo Ufficio.

Sono escluse dalla presente autorizzazione eventuali altre opere, pur rappresentate o citate, che non siano state oggetto di esplicita richiesta e non siano state precedentemente autorizzate da questo Ufficio.

Per quanto non oggetto della presente variante e per quanto compatibili con le ulteriori prescrizioni impartite, sono da intendersi confermate le prescrizioni impartite con le precedenti Note ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 e Prot. n. 9781 del 23/05/2018 e le disposizioni impartite con i Verbali di Sopralluogo del 20/09/2017 e del 07/05/2018, a cui si rimanda.

Si ricorda, inoltre, che nel corso dei lavori dovranno essere concordati con questo Ufficio sopralluoghi tesi a valutare gli aspetti di dettaglio degli interventi, durante ed a seguito dei quali potranno essere richieste specifiche campionature di materiali, colori o lavorazioni e impartite ulteriori prescrizioni, ove ritenuto necessario alla tutela e alla corretta conservazione, restituzione e presentazione estetica del Bene.

La presente si intende rilasciata **fatti salvi i diritti dei terzi**, le verifiche delle Autorità preposte a vigilare sull'osservanza delle norme urbanistiche, sull'esistenza di eventuali altri vincoli gravanti sulla località, nonché sulla puntuale realizzazione di quanto è stato autorizzato.

Il Comune verificherà che il presente intervento sia conforme alle vigenti norme, prima del rilascio del titolo edilizio o delle asseverazioni di legge.

Si evidenzia, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.e i., che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Carmen Cobucci (carmen.cobucci@cultura.gov.it), a cui gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il Soprintendente

Ing. Giuseppe Lacava

Firmato Digitalmente

(per validità vedasi Certificato di Firma Digitale su file)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)



# Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE  
 ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
 SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
 DELL'UMBRIA

Perugia, data del protocollo

Al Sig. Enrico Duranti

Via di San Godenzo n. 25

00189 – Roma (RM)

c/o Arch. Riccardo Picchiarati

[riccardo.picchiarati@archiworldpec.it](mailto:riccardo.picchiarati@archiworldpec.it)

Ep.c. Al Comune di ACQUASPARTA (TR)

[comune.acquasparta@postacert.umbria.it](mailto:comune.acquasparta@postacert.umbria.it)

Classifica: 34.43.04/1

Riferimento Ns Prot. n. 19579 del 18/10/2023

Lettera inviata solo tramite E-MAIL. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43 c. 6 DPR 445/2000 e art. 47 c. 1 e 2 del DLgs. 82/2005.

**Oggetto:** D.Lgs 42 del 22/01/2004, Artt.21 c. 4 e 22 – Richiesta di Autorizzazione all'esecuzione dei lavori. **Nota ns Prot. n. 13707 del 18/07/2023 contenente 'Autorizzazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14. e Diniego all'Autorizzazione per le opere di cui ai punti 7. e 11. e per l'impianto fotovoltaico aggiuntivo di cui al punto 12. Approvazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5.'**

**Superamento diniego con prescrizioni per le opere di cui ai punti 7., 11. e per l'impianto fotovoltaico aggiuntivo (punto 12.); superamento parziale e riformulazione prescrizioni per le opere di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14.; superamento della prescrizione VI. per le soluzioni di dettaglio relative alle opere già autorizzate di cui al punto 4.**

Indirizzo: Acquasparta (TR), Frazione Configni, Loc. Montalbano, Strada di Montalbano.

Lavori di: **Interventi di recupero del complesso denominato Castello di Montalbano nel Comune di Acquasparta. Variante alle precedenti Autorizzazioni Prot. 10848 del 21/12/2016 e Prot. 9781 del 23/05/2018.**

**Richiesta superamento diniego per le opere di cui ai punti 7. e 11. e per l'impianto fotovoltaico aggiuntivo (punto 12.) e richiesta superamento prescrizioni per le opere di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14 e 4.**

Dati catastali: Foglio n. 12, P.III n. 208 (ex 64).

Pervenute il: 16/10/2023.

Richiedente: Sig. DURANTI Enrico, Usufruttuario e Legale Rappresentante degli altri proprietari/usufruttuari dell'immobile.

In riferimento alla nota che si riscontra a margine,

**VISTI** gli Artt. 21 c. 4 e c. 5 e 22 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m. e i. e l'Art. 41 comma 1 lett. b) del D.P.C.M. 02/12/2019 n. 169;

**PREMESSO** che il Castello di Montalbano è un organismo monumentale sottoposto a tutela diretta ai sensi dell'art. 10 c. 3 del D.lgs. n. 42/04, attuata con Decreto del 22 gennaio 2010. In merito all'oggetto questo Ufficio ha trasmesso: – la **Nota ns. Prot. n. 1885 del 01/02/2022**, con cui restituiva l'istanza e chiedeva di perfezionare l'iter procedurale; – la **Nota ns. Prot. n. 12026 del 23/06/2023**, contenente parere favorevole di compatibilità paesaggistica ex Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 c. 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.; – la **Nota ns Prot. n. 13707 del 18/07/2023**, ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., contenente 'Autorizzazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14. e Diniego all'Autorizzazione per le opere di cui ai punti 7. e 11. e per l'impianto fotovoltaico aggiuntivo di cui al punto 12. Approvazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5.', per 'Interventi di Variante Recupero del complesso denominato Castello di Montalbano - Acquasparta' rispetto alle autorizzazioni di cui alle Note ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 e n. 9781 del 23/05/2018 rilasciate da questo Ufficio e al Permesso di Costruire n. 8 del 11/05/2017 rilasciato dal Comune di Acquasparta.

Con la suddetta Nota questo Ufficio **rilevava** numerose criticità nel progetto in Variante presentato, e conseguentemente:

**A. autorizzava l'esecuzione delle opere in Variante di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14., ma prescrivendo** che: **I.** ferma restando la dimensione delle superfici pavimentate antistanti l'ingresso alla corte precedentemente autorizzate, la pavimentazione della fascia perimetrale-marcia piede (punto 8.) fosse non in lastre, ma in basoli lapidei di materiale analogo a quello delle murature e dimensioni congrue anche per spessore, sbalzati e con bordi e superficie non liscia; lungo la fascia perimetrale-marcia piede i basoli fossero posati a correre ortogonalmente alle mura del Castello, con terminazione non netta ma sfumante nel prato circostante e larghezza della fascia di pavimentazione perimetrale contenuta tra cm 60 e max cm 80 presso i 'raccordi' con le superfici prative; tali larghezze avrebbero dovuto essere estese *in toto* al perimetro, per cui si escludevano gli ampi settori pavimentati rappresentati a ovest e a est. Tale pavimentazione avrebbe dovuto essere oggetto di confronto con questo Ufficio sulla base di aggiornamento grafico della soluzione proposta e campionature *in loco* e/o su base fotografica, unitamente agli elementi di illuminazione (per cui avrebbero dovuto essere trasmesse schede tecniche) e fermo restando che il tipo di illuminazione avrebbe dovuto essere preferibilmente diffuso, con temperature di luce non calde ma tendenti alla più naturale luce lunare; **II.** nell'escludere l'ampliamento del relativo impianto fotovoltaico, l'ampliamento della Tettoia fotovoltaica/parcheggio (punto 12.) fosse contenuto e realizzato in continuità di disegno e materiali con quanto precedentemente autorizzato. L'impianto fotovoltaico già autorizzato sulla tettoia-parcheggio avrebbe dovuto essere opportunamente schermato nelle visuali dal Castello piantumando essenze arboree e arbustive del tipo già presente tra Castello e manufatti, con andamento naturaliforme e alternanze di altezze ed ecotonali. Avrebbero dovuto essere prodotti nel merito elaborati grafici e fotosimulazioni, oggetto di confronto con questo Ufficio; **III.** rispetto alle modifiche proposte per la piscina (punto 14), nel confermare la prescrizione posta con Nota ns. Prot. n. 9781 del 23/05/2018, si disponeva che i muri di contenimento perimetrali alla piscina fossero contenuti alle esigenze strettamente necessarie di incasso della stessa nel terreno, ricordando gli stessi alla morfologia del terreno con andamento a scivolo, senza emergere dallo stesso, con eventuale formazione di un battente di



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA – TEL. 07557411 – FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)

20 cm rispetto al naturale declivio del piano di campagna. Inoltre: la piscina avrebbe dovuto essere completamente incassata nel terreno, senza bordo di sfioro, e a tal fine avrebbe dovuto essere traslata verso il muro di contenimento a tergo, con telo di colore *sabbia/grigio beige* ed essere delimitata da una fascia perimetrale pavimentata di larghezza pari a max m 2.40 a tergo presso il *solarium* e a max m 1.20 sugli altri lati, con pavimentazione in materiale analogo a quello dei basoli da porre in opera perimetralmente al Castello e lungo il percorso piscina-magazzino A ma in lastre posate a correre sfumanti nel prato circostante; **IV.** nell'escludere dall'autorizzazione le ampie aree destinate a parcheggio (PK) aggiuntive a nord-ovest e nord-est lungo la strada interna, non oggetto di esplicita richiesta né citate o descritte e non presenti nei grafici autorizzati, relativamente alle ampie superfici pavimentate con percorso che dalla piscina girava intorno ai manufatti A e B (punto **14.**), si ammetteva esclusivamente un percorso pedonale di collegamento (largh max m 1.20) in basoli di dimensioni contenute posati a secco sul terreno e inerbiti, mentre non si ammettevano i marciapiedi perimetrali ai fabbricati, tranne una contenuta fascia perimetrale (largh max cm 60) intorno al fabbricato A, per consentire la creazione della prevista intercapedine ventilata, pavimentata con basoli a correre ortogonalmente al manufatto.

**B. NON autorizzava l'esecuzione delle seguenti opere in Variante:** -- la modifica alla pendenza ed alla sagoma della scala di accesso alla Torre dalla Corte (punto **7.**), tale da stravolgerne l'immagine consolidata e storicamente documentata; -- l'installazione di un impianto solare termico e di un impianto fotovoltaico sul Magazzino A (punto **11.**), né l'ampliamento dell'impianto (punto **12.**) già autorizzato sulla tettoia-parcheggio, poiché elementi eccessivamente antropizzanti ed estranei al contesto rurale/naturale presente e intrusivi e impattanti rispetto alle visuali da e verso il complesso monumentale. Nel merito, al fine di rispondere alle prospettate esigenze funzionali superando le criticità rilevate avrebbero dovuto essere studiate possibili soluzioni alternative alla proposta modifica alla pendenza e alla sagoma della scala di accesso alla Torre dalla Corte (punto **7.**), oggetto di confronto con questo Ufficio (es.: installazione di rampa removibile metallica, conservando per la scala la sagoma e la pendenza attuali, oppure inserimento di piattaforma elevatrice nel sottoscala, ecc.). Relativamente agli impianti solare termico e fotovoltaico aggiuntivi proposti (punti **11.** e **12.**), avrebbero potuto essere proposte soluzioni alternative, delocalizzandoli in punti della proprietà non interferenti visivamente con il Complesso e con le visuali panoramiche dall'intorno.

**C. Approvava** le soluzioni di dettaglio per le opere già autorizzate di cui ai punti **1., 2., 3., 4., 5., nel rispetto delle ulteriori seguenti prescrizioni:** **V.** le nuove fondellature (punto **2.**) fossero in pannelli di cartongesso o similari, da estendere quali contropareti perimetralmente agli ambienti ove previste opere impiantistiche, al fine di essere funzionali al passaggio degli impianti e all'incasso di interruttori e prese, quadri elettrici, ecc. e quali supporti per rivestimenti, sanitari, radiatori/ventilconvettori, ecc., rendendo l'intervento reversibile e riducendo al minimo le interferenze fisiche con le antiche murature; **VI.** come già disposto per la fascia perimetrale-marciapiede di cui al punto **8.**, la pavimentazione della Ex Stalla (punto **4.**) fosse non in lastre, ma in basoli lapidei di materiale analogo a quello delle murature e dimensioni congrue anche per spessore, sbazzati e con bordi e superficie non liscia. I basoli avrebbero potuto essere posati secondo il proposto disegno 'a opus romano', ma con tessitura serrata e fughe inerbitate, almeno nella fascia terminale; **VII.** la scala in acciaio effetto corten (punto **6.**) fosse nella maggiore misura possibile autoportante, riducendo al minimo necessario le connessioni ai paramenti murari; le finiture, comunque opache, fossero concordate con questo Ufficio.

Si escludevano dall'autorizzazione eventuali altre opere, pur rappresentate o citate, che non fossero state oggetto di esplicita richiesta e non fossero state precedentemente autorizzate da questo Ufficio. Per quanto non oggetto di variante e per quanto compatibili con le ulteriori prescrizioni impartite, si confermavano le prescrizioni impartite con le precedenti Note ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 e Prot. n. 9781 del 23/05/2018 e le disposizioni impartite con i Verbali di Sopralluogo del 20/09/2017 e del 07/05/2018, a cui si rimandava.

E' seguito un **sopralluogo congiunto, in data 6 settembre 2023**, nel corso del quale sono state oggetto di confronto alcune questioni oggetto del parere negativo e delle prescrizioni di cui alla Nota ns. Prot. n. 13707 del 18/07/2023. Sulla base di tale confronto, è stata trasmessa la presente istanza, acquisita al ns. Prot. n. 19579 del 18/10/2023, contenente la richiesta di superamento del diniego (opere di cui ai punti **7.** e **11.** e impianto fotovoltaico aggiuntivo di cui al punto **12.**) e la richiesta di superamento prescrizioni (opere di cui ai punti **8., 9., 10., 12., 13., 14.**).

**PRESO ATTO** che, con la presente istanza di riesame della Variante, alla luce del contenuto della Nota ns. Prot. n. 13707 del 18/07/2023 e come concordato con la scrivente in sede di confronto del 06.09.2023, si ridefiniscono le modalità esecutive per: **a. pavimentazione dell'area di sedime della ex stalla** – impiego delle lastre lapidee presenti in cantiere e visionate nel corso del sopralluogo del 06/09/2023, posate 'ad opus romano'; **b. pavimentazione del cortile** - con disegno e modalità indicate utilizzando, per quanto possibile, il materiale originale recuperato nello smontaggio e per il resto acquisendolo dalla stessa fornace (Castel Viscardo) utilizzata per la pavimentazione interna all'edificio, visionata nel corso del sopralluogo del 06.09.2023; **c. pavimentazione perimetrale all'edificio principale** - come stabilito in sede di sopralluogo del 06.09.2023, sarà in basoli lapidei montati a correre ortogonalmente alle murature, con terminazione non netta ma sfumante nella superficie prativa e larghezza pari a max cm 80 che potrà comunque essere necessariamente più ampia presso il settore antistante l'ingresso principale, l'area ad ovest dell'edificio adiacente il forno esterno e l'area a sud-est tra la torre e l'edificio principale. Il posizionamento dei basoli lapidei dovrà essere compatibile con il posizionamento dei corpi illuminanti lungo le mura esterne. La documentazione tecnica relativa ai corpi illuminanti sarà preventivamente fornita alla Soprintendenza per una opportuna condivisione, fermo restando che la luce lungo le mura perimetrali sarà del tipo intermedio tra calda e fredda (4.000K); **d. scala interna al cortile di accesso alla torre** - come stabilito in sede di sopralluogo del 06.09.2023, sarà mantenuta inalterata la sagoma attuale del parapetto, da reintegrare ricostruendo la parte superiore conclusa da copertina in mattoni a coltello, ma sarà modificata la pendenza interna, al fine di ridurne le altezze delle alzate, realizzando alla base della scala un 'ventaglio' con n. 4 nuovi gradini in accoltellata di mattoni come i preesistenti, reimpiegando comunque nella maggiore misura possibile i laterizi smontati e conservati, da integrare ove necessario con nuovi (presumibilmente artigianali) acquistati dalla stessa fornace (Castel Viscardo) utilizzata per la pavimentazione interna all'edificio e il cortile. Al fine di garantire una salita/discesa in sicurezza, stante la diversa pendenza di scala e parapetto, questo ultimo sarà completato con una struttura in metallo la cui forma, colore e modalità di fissaggio saranno definite di concerto con la Soprintendenza nel corso di sopralluogo da effettuarsi terminate le opere murarie; **e. tettoia fotovoltaica e relativo impianto fotovoltaico** – il prolungamento della tettoia fotovoltaica (precedentemente non indicato) è pari a m 1.50 rispetto a quanto inizialmente autorizzato ed è funzionale a consentire un adeguato parcheggio delle autovetture. L'impianto fotovoltaico già autorizzato sulla copertura sarà integrato nella falda di copertura, con i bordi lunghi della tettoia coperti da una fila (verticale) di coppi e i bordi corti con due file parallele di coppi; i pannelli saranno quindi inseriti all'interno del perimetro di coppi con un'altezza rispetto alla guaina sottostante inferiore a quella dei coppi stessi; **f. copertura del locale tecnico** – l'impianto fotovoltaico e solare termico (n. 8 pannelli solari) aggiuntivi proposti devono essere ubicati presso tale volume poiché direttamente correlati sul piano tecnico agli impianti tecnici ubicati nel sottostante locale. I n. 8 pannelli solari previsti avranno dimensioni analoghe a quelle dei pannelli fotovoltaici contigui, a loro volta identici anche dimensionalmente a quelli installati sulla tettoia; i due impianti saranno integrati nella copertura con le stesse modalità già indicate per la tettoia fotovoltaica. Si precisa, altresì, che, per mitigare nella maggiore misura possibile l'impatto visivo degli impianti, al termine dei lavori edili, come richiesto da questo Ufficio, saranno piantumate essenze arboree e arbustive con funzione schermante, curando le alternanze di



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)

altezze e tipologie così come già realizzato in prossimità della recinzione dell'area; **g. piscina pertinenziale** - si conferma l'esigenza di realizzare muretti di contenimento in prossimità della stessa, di altezza max pari a cm. 20, con fascia perimetrale pavimentata a tergo larga cm. 240 e laterale larga cm 120. Considerato l'utilizzo di tale superficie perimetrale da parte di persone prive di calzature si richiede, esclusivamente per tale fascia perimetrale della piscina, di utilizzare le lastre lapidee in luogo dei basoli lapidei per evitare il possibile scivolamento da parte degli utilizzatori; stante la precedente autorizzazione della piscina interrata con bordo a sfioro, si chiede altresì di potere utilizzare tale soluzione realizzativa; **h. percorsi esterni, al marciapiede del magazzino e alle zone di sosta scoperte** - le zone parcheggio scoperte per le autovetture (PK) sia a nord-ovest che a nord-est non saranno pavimentate, come poteva invece desumersi da una rappresentazione fuorviante della tavola grafica precedentemente trasmessa, per cui saranno conservate le esistenti pavimentazioni in terreno naturale/prato. Come desumibile dagli elaborati grafici modificati trasmessi, inoltre: - la larghezza della fascia perimetrale all'annesso A-magazzino, per soli tre lati, sarà pari a max cm 60 e sarà realizzata in basoli lapidei dello stesso tipo e posati con le stesse modalità adottate per la fascia perimetrale al volume principale; - per l'annesso B tale fascia perimetrale pavimentata è stata esclusa; - il percorso di collegamento piscina-annessi A e B ha larghezza max pari a m 1.20 e sarà pavimentato con basoli lapidei dello stesso tipo e posati con le stesse modalità adottate per la fascia perimetrale al volume principale.

**CONSIDERATO** che con la presente istanza risultano almeno in parte superate le criticità evidenziate con la Nota ns. prot. n. 13707 del 18/07/2023, connesse alle prescrizioni impartite in sede di autorizzazione per le opere in Variante di cui ai **punti 8., 9., 10., 12., 13., 14.**, nonché il diniego all'Autorizzazione per le opere di cui ai **punti 7. e 11.** e per l'impianto fotovoltaico aggiuntivo di cui al **punto 12.**

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO** questa Soprintendenza, con riferimento alla precedente **Nota ns. prot. n. 13707 del 18/07/2023**, nel **confermare l'approvazione con prescrizioni per le opere di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5.,**

**COMUNICA**

**A'. per le opere in Variante di cui ai punti 8., 9., 10., 12., 13., 14., il completo superamento della prescrizione IV. e il parziale superamento delle prescrizioni I., II., III. che riformula nel modo seguente:** I'. la pavimentazione della fascia perimetrale-marciapiede (punto 8.) come proposta, in basoli lapidei di dimensioni e spessori congrui posati a correre ortogonalmente alle mura, con bordi e superficie non liscia, dovrà essere oggetto di confronto con questo Ufficio sulla base di campionature *in loco* e/o su base fotografica, unitamente agli elementi di illuminazione (per cui dovranno essere trasmesse schede tecniche), fermo restando che il tipo di illuminazione da scegliere dovrà essere preferibilmente diffuso, con temperatura di luce naturale, intermedia tra calda e fredda (4.000K); II'. l'ampliamento della Tettoia fotovoltaica/parcheggio (punto 12.), avente lunghezza pari a m 1.50 come proposto, dovrà essere realizzato in continuità di disegno e materiali con quanto precedentemente autorizzato, ferma restando la completa integrazione dell'impianto fotovoltaico già autorizzato nella falda di copertura. La prevista schermatura di tale impianto e dell'ulteriore impianto sul locale tecnologico contiguo rispetto alle visuali dal Castello dovrà essere costituita da essenze arboree e arbustive autoctone del tipo già presente tra Castello e manufatti, con andamento naturaliforme e alternanze di altezze ed ecotonali. Dovranno essere prodotti nel merito elaborati grafici di dettaglio e fotosimulazioni, oggetto di confronto con questo Ufficio; III'. rispetto alle modifiche proposte per la piscina (punto 14), nel confermare la prescrizione posta con Nota ns. Prot. n. 9781 del 23/05/2018, recepita dal progetto proposto in sede di riesame, si dispone che la piscina, completamente incassata nel terreno fatto salvo il bordo di sfioro precedentemente autorizzato, traslata come proposto in sede di rettifica progettuale verso il muro di contenimento a tergo, con telo di colore *sabbia/grigio beige* e delimitata da una fascia perimetrale pavimentata di larghezza pari a max m 2.40 a tergo presso il *solarium* e a max m 1.20 sugli altri lati, potrà avere pavimentazione in lastre lapidee, per evitare possibili fenomeni di scivolamento da parte degli utilizzatori, comunque posate a correre e sfumanti nel prato circostante;

**B'. il superamento del precedente diniego, per le opere in Variante seguenti, nel rispetto di ulteriori prescrizioni:** VIII. relativamente alla scala di accesso alla Torre dalla Corte (punto 7.), ferma restando la conservazione e il ripristino della sagoma attuale del parapetto, nonché la ridefinizione della pendenza della rampa con le modalità concordate in sede di sopralluogo del 06.09.2023 e proposte nella presente sede, la struttura metallica/corrimano da installarsi per consentire la salita/discesa in sicurezza, da installarsi in corrispondenza del paramento interno in muratura, dovrà essere oggetto di confronto (relativamente alla forma, al colore e alle modalità di fissaggio) con la scrivente nel corso di sopralluogo da effettuarsi terminate le opere murarie; IX. gli impianti solare termico e fotovoltaico sul Magazzino A (punto 11.), unitamente all'impianto (punto 12.) già autorizzato sulla tettoia-parcheggio, oltre ad essere completamente integrati nelle falde di copertura, dovranno essere ricomposti in blocchi compatti, con moduli fotovoltaici e pannelli solari di analoghe dimensioni, non riflettenti e aventi colorazioni (comprese le strutture di supporto e ogni altro elemento correlato) congrue, rientranti ove possibile nella gamma cromatica del manto di copertura o, in alternativa, di colore *grigio*, che garantisce un inserimento maggiormente mimetico nel verde dell'intorno. Eventuali elementi correlati all'impianto ed emergenti dalle coperture (inverter, batterie di accumulo, ecc.) dovranno essere ubicati in diversa posizione, comunque defilata, ad esempio al di sotto della tettoia e all'interno del magazzino A;

**C'. il completo superamento della prescrizione VI. relativa alla pavimentazione della Ex Stalla (punto 4.), confermando l'approvazione con prescrizioni per le soluzioni di dettaglio relative alle opere già autorizzate di cui ai punti 1., 2., 3., 5.**

**Per quanto non oggetto della presente istanza di riesame sono da intendersi confermate eventuali ulteriori prescrizioni di cui alla Nota ns. prot. n. 13707 del 18/07/2023 e le prescrizioni di cui alle precedenti Note ns. Prot. n. 10848 del 21/12/2016 e n. 9781 del 23/05/2018, a cui si rimanda.**

Resta inteso, comunque, che nel corso dei lavori e di ulteriori sopralluoghi tesi a valutare gli aspetti di dettaglio degli interventi questo Ufficio potrà richiedere specifiche campionature di materiali o lavorazioni e impartire ulteriori prescrizioni, ove ritenuto necessario alla tutela e alla corretta conservazione e restituzione dell'immagine del Bene.

Si evidenzia, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.e. i., che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Carmen Cobucci (carmen.cobucci@cultura.gov.it), a cui gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti.

per il SOPRINTENDENTE

Ing. Giuseppe Lacava

Il Funzionario Delegato

(giusta delega prot. 21388 del 15/11/2023)

Dott. Giovanni Luca Delogu

Firmato Digitalmente

(per validità vedasi Certificato di Firma Digitale su file)



DELOGU GIOVANNI  
LUCA  
Ministero della cultura  
21.11.2023 14:39:52  
GMT+01:00

SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)





# COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di TERNI

☎ 0744/944811 - Fax 0744/944420

**AREA V<sup>A</sup> - URBANISTICA E SUAPE**

Imposta di bollo assolta in modo virtuale ai sensi dell'Articolo 15 del D.P.R. 642/72. Autorizzazione AGENZIA delle ENTRATE Direzione Provinciale di TERNI Protocollo Numero 1791 del 12 gennaio 2010.

Prot. n. **8.228**

Sott.fasc. n. 1.757\_2022 e n. 1.418\_2023

Data : **20 Luglio 2023**

Oggetto : **ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA** ai sensi degli artt. 167 e 181 del D. Lg.vo 22/01/2004, n. 42 - **Numero : 02/2023**

*Richiedenti : Signor **DURANTI ENRICO***

*Opere: "REALIZZAZIONE NUOVO TRACCIATO STRADALE RURALE E RECUPERO ANTICO TRACCIATO ABBANDONATO IN DIFFORMITÀ DALL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. 03/2015 DEL 26.01.2015".*

*Localizzazione : Acquasparta (TR), Fraz. Configni, Strada di Moltalbano snc.*

## IL RESPONSABILE DELL'AREA URBANISTICA-SUAPE

VISTA l'istanza avanzata tramite il portale del SUAPE in data 11.03.2022 prot. n. 2.794, dal Signor **DURANTI ENRICO** nato a Roma il 10.12.1961, residente in Via Prato della Signora n. 15 – Roma, Codice Fiscale : DRN NRC 61T10 H501P, in qualità di Usufruttuario, tendente ad ottenere l'*accertamento di compatibilità paesaggistica*, ai sensi degli artt. 167 comma 4 e 5, e 181 comma 1-quater del Decreto L.vo 22.01.2004, n. 42, per l'esecuzione degli interventi relativi alla "**Realizzazione nuovo tracciato stradale rurale e recupero antico tracciato abbandonato**" in **difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica n. 03/2015**, nei terreni siti in questo Comune, Strada di Montalbano snc, distinti nel vigente Catasto Terreni con il Foglio 12 Part. nn. 208 e 212;

PRESO ATTO che gli immobili interessati dai suddetti interventi sono soggetti a tutela paesaggistica in base al Decreto L.vo n. **42/2004** e successive modifiche ed integrazioni, Art. **142** (Aree tutelate per Legge), **primo comma**, lettera **g** – *i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento...* – ;

VISTA la documentazione progettuale integrativa acquisita al protocollo generale di questo Comune in data 11 Aprile 2022 prot. n. 4.084 così come redatta dal Tecnico progettista Arch. PICCHIARATI RICCARDO, residente in Via Dante Ricci n. 3, Acquasparta (Tr), Cod. Fisc. : PCC RCR 68A12 L117E, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC di Terni con il Numero 305;

VISTA la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta dal Signor Duranti Enrico, nella quale dichiara in qualità di Committente, che le opere eseguite in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica sono state realizzate tra il mese di giugno 2017 ed il mese di ottobre 2017;

PRESO ATTO che il Tecnico Rilevatore Arch. PICCHIARATI RICCARDO, ha evidenziato le opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica e che consistono : **A.** Nel Tratto A-B di riattivazione del vecchio tracciato, ricadente in Zona boscata e soggetta a tutela paesaggistica, differenze fra quote autorizzate e quote realizzate, mentre non si riscontrano variazioni planimetriche. Inoltre in corso d'opera, in variante rispetto a quanto previsto e in collaborazione con l'Ente gestore della rete

COMUNE DI ACQUASPARTA  
Protocollo Partenza N. 8229/2023 del 20-07-2023  
Allegato 1 - Class. 6.9 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente





idrica SII, è stato realizzato, lungo il tracciato stradale ripristinato, un tratto nuovo di acquedotto interrato, in sostituzione di quello preesistente interno alla proprietà : nel merito, il SII ha formulato parere prot. 11795 del 17/06/2016, acquisito dal Comune di Acquasparta con prot. 5840 del 17/06/2016; inoltre, è stato realizzato un attraversamento trasversale per le acque meteoriche nel tratto ripristinato dalla cunetta a monte verso il lato ovest a valle, resosi necessario per conservare le quote reali della strada, in depressione rispetto alle previsioni progettuali iniziali; **B.** Nel tratto B-C del nuovo tracciato, ricadente in Zona agricola al di fuori dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica, differenze altimetriche e leggere traslazioni planimetriche, quelle più evidenti nella zona di raccordo fra nuova strada e tracciato esistente (punto C), con riduzione di una curva più ampia di raccordo precedentemente prevista.

- VISTO l'art.146, comma 6, del D.Lgs. n.42/2004 nonché le deliberazioni regionali D.G.R. n.1650 del 23.11.2009, D.G.R. n.2002 del 30.12.2009 e la D.G.R. n.203 del 08.02.2010 in base alle quali questo Comune è stato incluso tra gli enti in possesso dei requisiti di legge per poter svolgere le funzioni amministrative in materia paesaggistica di cui agli articoli 146, 152, 153, 154, 159, 167 e 168 del D.Lgs. n.42/2004 così come conferite ai sensi dell'art. 6 comma 2, lett. a) punto 2) della L.R. 21 gennaio 2015 n.1;
- VISTO l'art.111 comma 8 della Legge Regionale 21.01.2015, n°1, il quale dispone che le funzioni concernenti l'autorizzazione paesaggistica sono esercitate dal Comune ai sensi e con le procedure previste dall'articolo 146 del D.Lgs. 42/2004 e dal decreto del Presidente della Repubblica 9 luglio 2010, n. 139, previo parere della Commissione Comunale per la Qualità Architettonica e il Paesaggio;
- VISTO l'Art. 154 comma 7 della Legge Regionale n. 1/2015, il quale prevede che il rilascio del permesso in sanatoria per opere eseguite su aree sottoposte a vincoli, è subordinato all'acquisizione del parere favorevole della C.Q.A.P. e l'effettuato pagamento della sanzione pecuniaria di cui all'art.167 c. 5 del D.Lgs. n.42/2004;
- VISTO l'art.167 comma 1 del D.Lgs. n.42/2004 il quale dispone che: *"In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla remissione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4."*;
- VISTO altresì il comma 4 del sopra citato art.167 del D.Lgs. n.42/2004 il quale dispone che: *"L'Autorità Amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*  
*a) per lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*  
*b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*  
*c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art.3 del DPR n.380/2001;*
- VISTO il parere **favorevole** espresso dalla Commissione Comunale per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio ai sensi degli Artt. n. 111 comma 8 e n. 112 comma 1 lett. a) della L.R. 1/2015 nella seduta del **26 Maggio 2022** (verbale progressivo di seduta n. 4);
- VISTO il parere vincolante **favorevole di compatibilità paesaggistica** espresso dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria con nota prot. n. 0012026 del 23.06.2023, acquisita al protocollo comunale in arrivo Num. 7.211 in data 23.06.2023, che si allega in copia;
- RITENUTO di concordare con il parere espresso dalla Commissione per la qualità Architettonica e il Paesaggio e di prendere atto del parere della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria;



RILEVATO che, nel caso di specie :

- non ravvisandosi la presenza di danno e nè rilevandosi un profitto, al fine della determinazione della sanzione pecuniaria amministrativa di cui all'Articolo 167 del D.Lgs. 42/2004, questo Settore (ai sensi dell'Art. 111 comma 3 della L.R. n. 1/2015) ha assoggettato la richiesta in oggetto alle disposizioni di cui al Decreto del Ministero per i beni culturali e ambientali 26 settembre 1997;
- gli interventi in oggetto sono stati quindi assimilati alle opere di cui alla Tipologia 4 "realizzate in difformità dal titolo edilizio che non comportino aumenti della superficie utile o del volume assentito" prevista dal D.M. 26.09.1997, con applicazione della relativa sanzione che risulta pari a Lire 1.000.000 e quindi ad €. 516,46;
- con nota Prot. n. 7.615 del 04-07-2023 la suddetta sanzione è stata comunicata al Signor Duranti Enrico;

VISTO che il trasgressore ha provveduto al pagamento della sanzione pecuniaria €. **516,46** a titolo di indennità risarcitoria di cui all'art.167 del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004;

VISTO l'art. 111 comma 1 della Legge Regionale 21.01.2015, n. 1, che conferisce le funzioni amministrative ai Comuni in materia di beni ambientali di cui agli articoli 146, 152, 153, 154, 159, 167, 168 e 181 del D.Lgs. 42/2004;

VALUTATE le caratteristiche dell'intervento contemplato nel progetto;

VALUTATE attentamente le modalità ed i criteri di inserimento delle opere nel contesto paesaggistico vincolato;

RITENUTO verificato che l'intervento non si pone in contrasto con le motivazioni poste alla base del vincolo stesso e con i piani paesaggistici;

VISTA la Legge Regionale 21/01/2015, n° 1;

VISTO il Decreto Sindacale n. 11 del 30 Giugno 2023 con il quale si attribuiscono le funzioni di cui all'art. 107 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000 che disciplina gli adempimenti di competenza del Responsabile dell'Area V<sup>A</sup> Urbanistica – Edilizia;

VISTO il Decreto Sindacale n. 15 del 15 Ottobre 2014 di nomina del Responsabile del SUAPE "Sportello Unico per le Attività Produttive e per le attività edilizie";

VISTO l'art. 107, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267;

VISTO il "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio", approvato con Decreto L.vo 22.01.2004 n. 42 e s.m.e.i.;

RITENUTO pertanto possibile procedere al rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica postuma;

## A C C E R T A

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 167 del D.Lgs. 22/01/2004 n°42, per le motivazioni in narrativa espresse, la **compatibilità paesaggistica** per l'esecuzione degli interventi relativi alla "**Realizzazione nuovo tracciato stradale rurale e recupero antico tracciato abbandonato**" in difformità dall'*Autorizzazione Paesaggistica n. 03/2015*, nei terreni siti in questo Comune, Strada di Montalbano snc, distinti nel vigente Catasto Terreni con il Foglio 12 Part. nn. 208 e 212, come meglio descritto nei n. 17 (diciassette) documenti allegati alla presente, di cui alla istanza di accertamento di conformità in premessa richiamata.



## DISPONE

che l'accertamento di cui al presente atto costituisce di conseguenza **Autorizzazione Paesaggistica** a favore del Signor **DURANTI ENRICO** nato a Roma il 10.12.1961, residente in Via Prato della Signora n. 15 – Roma, Codice Fiscale : DRN NRC 61T10 H501P, in qualità di Usufruttuario degli immobili oggetto della presente.

Si prende atto che è stata versata alla Tesoreria Comunale la somma di Euro 150,00 tramite bonifico bancario per diritti di Segreteria (Reversale n. 652.7 del 14.03.2022).

## AVVERTE

Che la presente autorizzazione :

1. viene rilasciata ai soli fini architettonici e paesaggistici e costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio;
2. è efficace per un periodo di cinque anni dalla data della presente;
3. il suo rilascio non pregiudica eventuali diritti di Terzi, né copre la responsabilità del richiedente per danni eventuali a persone o cose;
4. viene pubblicata ai sensi dell'art. 146 comma 13 del Codice, nel sito web istituzionale di questo Comune accessibile al pubblico ai sensi dell'art. 32 comma 1 della Legge 69/2009, è immediatamente efficace e viene trasmessa, ai sensi dell'art. 146 comma 11 del Codice, alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, nonché alla Regione dell'Umbria.

Avverso il presente Atto è ammesso, nel termine di 60 giorni dalla comunicazione, proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale dell'Umbria secondo le modalità di cui alla Legge 6 dicembre 1971, n. 1034, oppure, in via alternativa, è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato da proporsi entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

In base alle disposizioni contenute nel comma 12 dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004, tale ricorso può anche essere promosso dalle associazioni portatrici di interessi diffusi individuate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia ambiente e danno ambientale, e da qualsiasi altro soggetto pubblico o privato che ne abbia un interesse concreto ed attuale. Le sentenze e le ordinanze del Tribunale amministrativo regionale possono essere appellate dai medesimi soggetti, anche se non abbiano proposto ricorso di primo grado.

### **Il Responsabile dell'Area Urbanistica-SUAPE**

*(Fabio Fraioli)*

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.ei. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*



*Allegati :*

- 1) *Procura*
- 2) *Istanza;*
- 3) *Relazione Paesaggistica*
- 4) *Documentazione fotografica*
- 5) *Elaborato grafico Stato Realizzato;*
- 6) *Elaborato grafico sintesi VINCOLI;*
- 7) *Elaborato grafico Stato Autorizzato;*
- 8) *Elaborato grafico Stato Realizzato – Piano Quotato;*
- 9) *Elaborato grafico Stato Realizzato – Sezioni stradali;*
- 10) *Elaborato grafico Stato sovrapposto;*
- 11) *Autorizzazione abbattimento alberature;*
- 12) *Documenti identità;*
- 13) *Nota Soprintendenza prot. n. 1170\_2022;*
- 14) *Relazione Tecnica;*
- 15) *Attestazione ai fini della L.R. n. 6/2021;*
- 16) *Dichiarazione sostitutiva atto notorio richiedente;*
- 17) *Dichiarazione Tecnico rilevatore.*





Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE  
ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO  
DELL'UMBRIA

Perugia, data del protocollo

Al Comune di ACQUASPARTA (TR)

Ufficio Tecnico – Area V<sup>^</sup> Urbanistica - Suape  
[comune.acquasparta@postacert.umbria.it](mailto:comune.acquasparta@postacert.umbria.it)

Foglio del 15-07-2022 Prot. n. 7955/2022

Classifica: 34.43.04/1

Riferimento Ns. Prot. n. 14484 del 15/07/2022

Lettera inviata solo tramite E-MAIL. Sostituisce l'originale ai sensi dell'art. 43 c. 6 DPR 44/2000 e art. 47 c. 1 e 2 del D.Lgs. 82/05.

Oggetto: D.Lgs 42 del 22/01/2004 art. 167 e 181 - Accertamento di compatibilità paesaggistica. Richiesta parere vincolante ai sensi dell'art. 181 comma 1-quater, come introdotto dall'art. 1 comma 36 della L. n. 308 del 15.12.2004, e art. 167 comma 5 come sostituito dall'art. 27 del D.Lgs n. 157 del 24.03.2006 - **Parere favorevole.**

Indirizzo: Acquasparta (TR), Frazione Configni, Strada di Montalbano snc.

Lavori di: Accertamento di compatibilità paesaggistica per 'Realizzazione nuovo tracciato stradale rurale e recupero antico tracciato abbandonato' in difformità dall'Autorizzazione Paesaggistica n. 3/2015.

Dati catastali: Foglio n. 12, Part.IIa n. 212 (ex 66).

Pervenuta il: 15-07-2022.

Richiedente: DURANTI Enrico, per il tramite del Comune di Acquasparta.

Con riferimento alla nota che si riscontra a margine, con cui si chiede il parere di compatibilità paesaggistica,

Visti gli Artt. 167 e 181 del D.lgs n. 42/2004 e s.m.i;

Vista la Circolare n. 33 del 26.06.2009 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;

**PREMESSO** che in merito all'oggetto questo Ufficio ha trasmesso la **Nota ns. Prot. n. 1885 del 01/02/2022** contenente 'Restituzione Istanza e contestuale richiesta di perfezionamento dell'iter procedurale, ai sensi rispettivamente degli Artt. 167 commi 4-5 e 181- comma 1-quater (Accertamento di compatibilità paesaggistica) e dell'Art. 21 c. 4 (Autorizzazione all'esecuzione dei lavori) del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.' per 'Recupero del complesso edilizio monumentale del Castello di Montalbano, con realizzazione nuovo tracciato rurale vicinale e recupero antico tracciato - Variante al Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con D.G.C. n. 119 del 26 agosto 2016 (già in Variante al P.A. di Recupero approvato con D.C.C. n. 71 del 30 novembre 2004)' con riferimento al Foglio n. 12, Part.IIe nn. 208 (ex 64), 212 (ex 66), 215, 218 e 220. Con la suddetta Nota questo Ufficio chiedeva di perfezionare l'iter procedurale, e in particolare: -- per le opere già realizzate ed eseguite in difformità rispetto alle autorizzazioni precedentemente rilasciate, su area sottoposta a sola tutela paesaggistica ai sensi dell'Art 142 c. 1 lett g) del D.lgs. 42/2004 (interventi sulle strade), **fatta salva la presenza su parte di essa di vincolo di tutela monumentale**, avrebbe dovuto essere presentata apposita istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli Artt. 167 commi 4 e 5 e 181 comma 1-quater del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii.; -- per le opere a farsi relative al Castello e alla sua area pertinenziale (Foglio 12, P.IIa 208 - ex 64), ricadenti nelle disposizioni di cui all'Art. 10 c. 3 del D.lgs. 42/2004, e **fatta salva la loro esecuzione anche parziale in assenza di autorizzazione da parte della scrivente**, avrebbe dovuto essere presentata apposita e separata istanza di autorizzazione all'esecuzione dei lavori ex Art. 21 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii., comprendente tutti i dati (autorizzazioni pregresse) e gli elaborati descrittivi e grafici illustranti con chiarezza il progetto precedentemente autorizzato e il progetto in variante. Ove tale complesso o parte di esso fosse sottoposto anche a tutela paesaggistica, avrebbe dovuto essere trasmessa, successivamente al rilascio da parte della scrivente di autorizzazione all'esecuzione dei lavori, apposita istanza di autorizzazione paesaggistica con procedimento ordinario, ex art.146 del D.lgs. 42/04 e s.m.ei. Solo ove gli interventi proposti fossero classificabili nel loro complesso 'di lieve entità' avrebbe potuto essere richiesta un'autorizzazione unica, ai sensi dell'Art 16 ("Coordinamento con la tutela dei beni culturali") del DPR 31 del 13.02.2017, con relativa, completa, documentazione.

**VISTA** la Relazione Istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale di Acquasparta, esaminata la documentazione allegata e preso atto del parere favorevole espresso in data 26/05/2022 dalla Commissione C.Q.A.P. Dalla Relazione Istruttoria Comunale e dalla documentazione allegata risulta che oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica sono opere di 'Realizzazione nuovo tracciato stradale rurale e recupero antico tracciato abbandonato' realizzate in difformità rispetto all'Autorizzazione Paesaggistica n. 3 del 26/01/2015 rilasciata alla precedente proprietà Azienda Agraria Olivelli Palombaro Sas dal Comune di Acquasparta, recepente Parere favorevole di compatibilità paesaggistica ex Art 146 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. formulato da questo Ufficio con Nota ns. Prot. n. 189 del 08/01/2015. I lavori autorizzati prevedevano la riproposizione di un antico tracciato dismesso (strada vicinale - tratto A-B) ricadente in ambito sottoposto a tutela paesaggistica e la realizzazione di una nuova viabilità (tratto B-C) all'interno dell'area agricola, di collegamento ai casolari vicini; si prevedeva, comunque, la conservazione delle essenze ad alto fusto presenti lungo la strada antica e che il nuovo tratto di strada seguisse l'andamento naturale del terreno agricolo conservando i filari alberati presenti.

**VERIFICATO** che l'area in oggetto, sottoposta in parte a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 ss.mm.ii., ex Art 142 c. 1 lett g) – *territori coperti da foreste e da boschi...* e classificata dal PRG PS vigente come *Zona agricola e spazio rurale*, è un'area collinare con caratteri rurali/naturali prevalenti sita a nord dell'abitato di Configni e a nord-ovest del nucleo urbano storico di Acquasparta, ospitante il Castello di Montalbano.

Le opere oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica, ex Art. 167 c. 4 tipologia a) e c. 5 del D.Lgs. n. 42/04, che dall'allegata Dichiarazione sostitutiva (ex art. 47 DPR 445/2000) del Richiedente risultano essere state realizzate in difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato tra il mese di giugno e il mese di ottobre del 2017, consistono: **A.** presso il Tratto A-B di riattivazione del vecchio tracciato, ricadente in



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 - 06123 - PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)



*Zona boscata* e soggetta a tutela paesaggistica, in differenze fra quote autorizzate e quote realizzate, mentre non si riscontrano variazioni planimetriche. Nell'allegata Relazione Paesaggistica si segnala che in corso d'opera, in variante rispetto a quanto previsto e in collaborazione con l'Ente gestore della rete idrica SII, è stato realizzato lungo il tracciato stradale ripristinato un tratto nuovo di acquedotto interrato, in sostituzione di quello preesistente interno alla proprietà: nel merito, il SII ha formulato parere prot. 11795 del 17/06/2016, acquisito dal Comune di Acquasparta con prot. 5840 del 17/06/2016; inoltre, è stato realizzato un attraversamento trasversale per le acque meteoriche nel tratto ripristinato dalla cunetta a monte verso il lato ovest a valle, resosi necessario per conservare le quote reali della strada, in depressione rispetto alle previsioni progettuali iniziali; **B.** si segnalano, inoltre, per il tratto B-C del nuovo tracciato, ricadente in *Zona agricola* al di fuori dell'ambito sottoposto a tutela paesaggistica, differenze altimetriche e leggere traslazioni planimetriche, quelle più evidenti nella zona di raccordo fra nuova strada e tracciato esistente (punto C), con riduzione di una curva più ampia di raccordo precedentemente prevista. Dalla documentazione allegata risulta infine che, in data 20/10/2017, è stato autorizzato dal Comune di Acquasparta l'abbattimento (ex LR 28/01), di un esemplare di quercia con tronco fortemente curvo e deviato ubicata nello spazio pertinenziale del complesso (Foglio 12, P.I.a 212), presso la zona di connessione tra i tratti A-B e B-C, al fine di realizzare la viabilità alternativa, con disposizione di reimpiantare un esemplare di essenza arborea autoctona ricompresa nella tabella 'U' del RR n. 07/02: in assenza di precisazioni in merito, questo Ufficio intenderà che tale esemplare di quercia ricadesse al di fuori dell'area sottoposta a tutela diretta con vincolo decretato e al di fuori dell'area sottoposta a tutela paesaggistica.

**PRESO ATTO** che, per quanto risulta dalla documentazione trasmessa: – le variazioni di cui al **punto A.** risultano derivare dall'impossibilità di effettuare un rilievo preliminare preciso delle quote della strada, stante la presenza diffusa di vegetazione; – le variazioni di cui al **punto B.** sono derivate invece da variazioni di tracciato dettate dalla necessità di salvaguardare le alberature di pregio presenti ed evitare movimenti di terreno eccessivi; – come dichiarato (ex art. 47 del DPR 445/2000) dal Tecnico incaricato, gli interventi oggetto di accertamento di compatibilità paesaggistica "non ricadono all'interno della Particella n. 208 (ex Part. 64) del Foglio 12 di pertinenza dell'edificio denominato *Castello di Montalbano*", sottoposto a tutela diretta ai sensi della Parte Seconda del D.lgs. 42/2004 con Decreto del 22/01/2010.

Questo Ufficio, conseguentemente,

**PRECISA** che la valutazione di compatibilità paesaggistica formulata nella presente sede è relativa esclusivamente alle opere di cui al **punto A.**, non avendo facoltà di esprimersi ai sensi dell'art. 167 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. per le opere di cui al **punto B.**, ricadenti in ambito non sottoposto a tutela paesaggistica.

**CONSIDERATO** che l'Art. 167 c. 4 tipologia a) del D.lgs. n. 42/04 ss.mm.ii. fa riferimento a "lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati", il caso in esame può farsi rientrare nelle fattispecie ammesse all'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica ai sensi dell'Art. 167 c. 4 del D.lgs. 42/2004 ss.mm.ii. Il Complesso monumentale del Castello di Montalbano domina le visuali dai punti panoramici all'intorno e dunque anche dai percorsi rurali circostanti; la trama agraria esistente, con i declivi naturali coltivati, i tracciati stradali che li delimitano, i filari alberati e i margini cespugliati costituiscono parte integrante dell'immagine complessiva del castello in una visione da media-lunga distanza. Il miglioramento della viabilità attuato ha consentito il ripristino di un antico tracciato invaso dalla vegetazione, la conservazione delle essenze arboree di pregio presenti e degli elementi caratterizzanti il paesaggio: le difformità in esame sono di modesta entità e tali da non incidere sui caratteri della strada come autorizzata e sul suo inserimento paesaggistico, nonché sulla 'leggibilità' della trama agraria presente.

**TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO** questo Ufficio, risultando le opere realizzate, pur in difformità rispetto al titolo abilitativo rilasciato, non confliggenti con i vigenti dispositivi di tutela e rientranti negli ambiti normativi ammessi, esprime rispetto alle stesse **parere favorevole di compatibilità paesaggistica.**

Essendo detto parere preventivo e vincolante, spetterà a Codesta Amministrazione Comunale verificare la sussistenza dei presupposti di ammissibilità alla sanatoria delle opere, e determinare l'ammontare della sanzione pecuniaria a titolo di indennità risarcitoria di cui all'art.167 del D.lgs. n. 42 del 22.01.2004.

Si evidenzia, ai sensi della Legge 241/90 e s.m.e i., che il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Carmen Cobucci (carmen.cobucci@cultura.gov.it), a cui gli aventi diritto, ai sensi degli artt. 7 e 9 della citata legge, possono riferirsi per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il Soprintendente

Ing. Giuseppe Lacava

Firmato Digitalmente

(per validità vedasi Certificato di Firma Digitale su file)



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO DELL'UMBRIA

Piazzetta della Sinagoga 2, già via Ulisse Rocchi, 71 – 06123 – PERUGIA - TEL. 07557411 - FAX 0755728221

Sito web: [www.sabap-umbria.beniculturali.it](http://www.sabap-umbria.beniculturali.it) - PEO: [sabap-umb@cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@cultura.gov.it) - PEC: [sabap-umb@pec.cultura.gov.it](mailto:sabap-umb@pec.cultura.gov.it)



# COMUNE DI ACQUASPARTA

Provincia di TERNI

☎ 0744/944811 - Fax 0744/944420

## AREA V<sup>^</sup> - URBANISTICA ED EDILIZIA

Prot. n. come da PEC  
Prat. N° 123-2023 (F480 S2621 2023)

Acquasparta, 27 Febbraio 2024

OGGETTO : Ditta : **DURANTI ENRICO**

**S.C.I.A.** – *Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale n. 01-2015* - Realizzazione di un tracciato stradale in difformità dal Permesso di Costruire n. 8 del 11.05.2017. **Comunicazione di presa d'atto.**

Al Signor **DURANTI ENRICO**  
Via Prato della Signora n.15  
00199 **ROMA (Rm)**

c/o Tecnico incaricato

Arch. **PICCHIARATI RICCARDO**  
Via Roma n. 5  
05021 **ACQUASPARTA (Tr)**

[PEC: riccardo.picchiarati@archiworldpec.it](mailto:riccardo.picchiarati@archiworldpec.it)

In riferimento alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria presentata dalla S.V. in data 18.12.2023 ed acquisita al protocollo generale di questo Comune n. **14.415** in data **20 Dicembre 2023**, relativa all'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale n. 01-2015 per la realizzazione di un nuovo tracciato stradale in difformità dal Permesso di Costruire n. 8 del 11/05/2017 nei terreni siti in questo Comune, Strada di Montalbano snc, distinti nel vigente Catasto Terreni con il Foglio 12 Part. nn. 208 e 212, preso atto che:

1. Ai sensi dell'art. 154 della Legge Regionale 21 gennaio 2015 n. 1 commi 2 - 4, è stata determinata la sanzione amministrativa pari alla somma di € **1.200,00**;
2. Il Titolare, risulta aver versato alla Tesoreria Comunale presso la UNICREDIT BANCA SPA – Agenzia di Acquasparta, la somma di **Euro 1.200,00** (milleduecento/00) quale SALDO della suddetta sanzione amministrativa – (Reversale n. 665 del 27.02.2024).

si restituisce copia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività IN SANATORIA e della documentazione (n. 27 elaborati) a corredo della stessa vistati da questo Settore.

La documentazione sopra citata comprova la sussistenza del titolo ai sensi dell'art. 125, comma 11, della Legge Regionale n° 1/2015 e s.m.e.i., fatti salvi ed integri i diritti dei Terzi, senza alcuna responsabilità del Comune di Acquasparta, per eventuali lesioni dei diritti dei proprietari confinanti o ulteriori aventi diritto.

Si rappresenta infine che la presente non preclude la normale attività di vigilanza e controllo di competenza comunale prescritte dalle vigenti disposizioni di legge (art. 140 della L.R. n. 1/2015) e regolamentari (Capo VI

del Regolamento Edilizio Comunale), che per quanto concerne le SCIA verrà esercitato "a campione".

Ogni informazione sugli atti e la presa visione degli stessi può essere effettuata presso l'Ufficio Edilizia-Urbanistica del Comune, nei giorni e negli orari di apertura al pubblico (lunedì, giovedì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00).

**Il Responsabile del Procedimento**

*(Ing. Marco Marchetti)*

*Documento firmato digitalmente*

**Il Responsabile dell'Area**

**Urbanistica-SUAPE**

*(Arch.i. Fabio Fraioli)*

*Documento firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.ei. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa*

COMUNE DI ACQUASPARTA  
Protocollo Partenza N. 2489/2024 del 27-02-2024  
Allegato 1 - Class. 6.3 - Copia Del Documento Firmato Digitalmente