

TRIBUNALE DI NAPOLI

FALLIMENTO DI

R.F. N. 75/2014

Curatore fallimentare
Prof. Avv. Francesco Sbordone

RELAZIONE TECNICA ed ESTIMATIVA

Aggiornamento alla perizia di stima

Perito stimatore
Dott. Ing. Sarah Scaletti

RELAZIONE TECNICA ed ESTIMATIVA

Aggiornamento

Sommario

1. Premessa	pag.	2
2. Aggiornamento della perizia di stima – inquadramento urbanistico e valori di mercato	pag.	2
Lotto 1	pag.	4
Lotto 2	pag.	6
3. Conclusioni	pag.	8
Elenco allegati	pag.	8

RELAZIONE TECNICA ed ESTIMATIVA

1. Premessa

La sottoscritta Dott. Ing. Sarah Scaletti, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Massa Carrara al n° 621, con studio professionale in Marina di Carrara (MS), Via W. Muttini n. 19, già nominata perito stimatore nella procedura R.F. 75/2014, ha ricevuto incarico di procedere ad un aggiornamento della stessa a seguito delle mutate condizioni urbanistiche.

A tale scopo si redige la presente relazione, nella quale sarà fornito l'attuale inquadramento urbanistico delle aree su cui insistono i beni ed effettuata la stima del più probabile valore di mercato degli stessi.

Per comodità di lettura, si riporta un estratto nella fotografia aerea dei beni oggetto di valutazione.



Foto aerea e perimetro (qualitativo) dei beni

2. Aggiornamento della perizia di stima – inquadramento urbanistico e valori di mercato

Nella perizia già redatta, la scrivente evidenziava che:

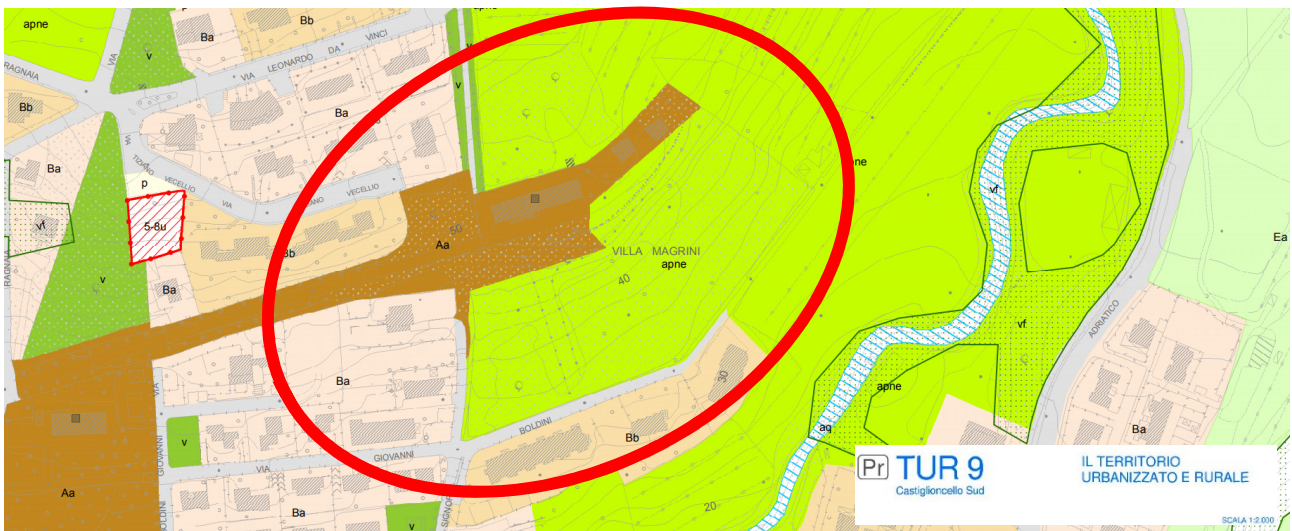
- La convenzione tra [REDACTED] e il Comune di Rosignano Marittimo,

inerente il progetto di edificazione relativo al Lotto 2, aveva come termine di validità il 17.05.2017;

- era in fase di redazione Piano Operativo Comunale (POC), nuovo strumento urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 114 del 29/08/2017 il suddetto POC è stato adottato e, successivamente, con delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 28/03/2019 è avvenuta l'approvazione cui è seguita la conferenza paesaggistica che nella seduta conclusiva del 24.05.2019 ha dato atto della conformità del P.O. al PIT-PPR, ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano. Dopo l'adeguamento degli elaborati di Piano al parere della Conferenza, lo stesso è divenuto efficace dal 19.07.2019.

Si riporta un estratto del quadro progettuale del nuovo POC del Comune di Rosignano Marittimo (Tavola 9 – Territorio Urbanizzato e Rurale), inerente l'inquadramento del territorio urbano e rurale.



LEGENDA

- Confine comunale
- Limiti delle Utoe
- Limite di copertura tra CTR in scala 1:2.000 e CTR in scala 1:10.000

- Edifici di valore storico da tutelare
- Edifici ed aree di valore storico da tutelare

TERRITORIO URBANIZZATO

Tessuti urbanizzati di valore storico, architettonico o testimoniale

- Aa** Tessuto urbano di antica formazione
- Ab** Tessuto urbano di particolare valore tipologico e testimoniale
 - "Ab1" con tipologia bifamiliare - via Roma e Via Malta
 - "Ab2" con tipologia quadrifamiliare - via Malta, via Genova, via Bologna, "Palazzoni Solvay"
 - "Ab3" con tipologia a ballatoio - via Aldo Moro
 - "Ab4" con tipologia bifamiliare - Via Borsellino, via Dante Alighieri, porzione di via Forli
- Ac** Tessuto urbano di valore storico architettonico
 - "Ac1" consolidato di origine rurale, inglobato nel tessuto urbanizzato
 - "Ac2" consolidato con tipologia isolata nel lotto localizzato nell'UTOE 2 - villaggio Fanfani

v	Verde pubblico
vs	Verde storico
au	Alberature urbane
apne	Aree prevalentemente non edificate integrative del tessuto urbanizzato
apne1	Area prevalentemente non edificata destinata alla formazione di pineta - Utoe2
os	Orti sociali
dm	Demanio marittimo
ak	Zone archeologiche
v	Vegetazione forestale in territorio urbanizzato

A seguire, le previsioni urbanistiche per i due lotti che, si anticipa sin d'ora, comportano varianti sostanziali per ciò che riguarda il comparto di cui al Lotto 2.

Lotto 1

Il vigente Piano Operativo Comunale inserisce Villa Magrini e le relative pertinenze (subb. 12, 13 e 14) nel "Tessuto urbano di antica formazione", riconoscendo la villa come "Edificio di valore storico da tutelare", con relativa schedatura in Allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione (Scheda B-5-037).

Gli interventi ammessi sono il *Restauro e Risanamento Conservativo*, definito all'art. 64 delle N.T.A.

Art. 64 Restauro e risanamento conservativo

1. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Tali interventi comprendono il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono altresì gli interventi sistematici volti alla conservazione ed all'adeguamento funzionale di edifici ancorché di recente origine, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

4. Negli interventi di restauro e risanamento conservativo sono inoltre ammessi:

- interventi sugli elementi strutturali degli edifici che non devono però comportare alterazioni sostanziali del funzionamento statico dell'edificio e/o modificare la gerarchia statica dell'impianto originario;
- il ripristino degli orizzontamenti esistenti da realizzarsi con modalità costruttive originarie fatto salvo le innovazioni di carattere strutturale per adeguamento alla normativa antisismica;
- la realizzazione di soppalchi a condizione che l'intervento sia rispettoso delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio;
- il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elementi originali in pietra o laterizio con l'impiego prevalente di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;
- gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare l'involucro edilizio e la sagoma dell'edificio, senza alterare i volumi esistenti, la superficie lorda (SL) e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra contenuto nella misura massima di 30 cm., nel caso di edifici privi di

locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

5. Per gli interventi di cui al presente articolo valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere salvaguardati tutti i fronti ed i prospetti per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti ad esclusione di quelle previste al c.4;
- gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali e dovranno conformarsi ai principi di tutela, recupero, conservazione e protezione dei valori culturali propri del restauro;
- gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico - ambientale.
- non devono comportare incremento di volume totale.

Nell'Allegato 6 alle N.T.A. del R.U. vengono esplicitati i materiali e le modalità di intervento per tali fabbricati.

Entrambi i suddetti Allegati (3 e 6) alle NTA sono riportati in Allegato 1 e 2 alla presente.

Il Lotto 1 è completato dai terreni posti sul retro di Villa Magrini (mappali 78 e 79) e dal fabbricato sub. 15, inseriti dal P.O.C. all'interno delle "Aree prevalentemente non edificate (apne)" integrative della risorsa insediativa, disciplinate all'art. 88 delle N.T.A.

Art. 88 Area prevalentemente non edificata integrativa del tessuto urbanizzato - "apne"

1. Le aree di cui al presente articolo sono aree di margine urbano di connessione con il territorio rurale o che residuano nel tessuto urbano e comunque contribuiscono alla qualità urbana. L'area identificata in cartografia con la sigla "apne" è assimilata alla zona omogenea "B" di cui al D.M. 1444/68.

2. E' fatto obbligo della loro manutenzione in stato di decoro e pulizia.

3. Vi sono ammesse:

- impianti con specie tipiche, costituzione di pinete, di alberature da frutto, di giardinaggio, di verde privato;
- parcheggi a servizio delle attività principali;
- parcheggi pubblici;
- opere pubbliche sia esistenti che di progetto;
- allargamento viabilità esistente;
- parcheggi privati e privati ad uso pubblico a servizio di attività localizzate all'interno dell'Apne, in tessuti urbanizzati adiacenti, all'interno del Demanio M.mo e in interventi di cui agli Allegati 1 e 4;
- orti urbani e sociali;
- verde pubblico;
- percorsi pedonali e ciclabili, purché non con impermeabilizzazione del suolo;
- attività di agility dog, pet therap;
- realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti e di impianti di lavaggio auto.

4. Ove già esistano oliveti o altra coltivazione o sistemazioni a verde unitarie esse dovranno essere mantenute tali. Qualora il loro mantenimento non fosse compatibile con la realizzazione degli interventi previsti al co. 3 del presente articolo, si potrà procedere alla rimozione ed alla piantumazione nell'ambito dell'area oggetto di intervento.

5. Nel caso in cui le "apne" siano a ridosso o intercluse fra viabilità e opere connesse quali rotonde o svincoli, è prescritta la manutenzione e la piantumazione per il decoro visivo e in modo da non indurre problemi di sicurezza al traffico.

6. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse le seguenti *categorie di intervento*: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa, ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", "R4c", sostituzione edilizia "R5", Addizione volumetrica "R6a" limitatamente alle lettere c), e), f), g), h), gli interventi pertinenziali.

7. L'attività di agility dog e pet therapy è ammessa alle seguenti condizioni:

- a) l'area dove viene svolta l'attività, dovrà essere ubicata ad almeno a 100 mt dalle abitazioni;
- b) dovranno essere garantiti spazi ombreggiati utilizzando alberature esistenti o nuove idonee piantumazioni.

8. Le aree in proprietà di Aziende agricole alla data di adozione del presente PO concorrono alla formazione del PAPMAA.

9. Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola presente all'interno dell'Apne sono ammessi gli interventi di cui ai successivi articoli 103 co. 2 lett. a), art. 104, art. 109, art. 115.

10. Le *destinazioni d'uso ammesse nell'area "apne"* sono: residenziale categoria 1; commerciale categoria 3 sottocategorie 3.01.02, 3.02.02, 3.02.03 eccetto attività rumorose, 3.03, 3.04 limitatamente ad aree per intrattenimento bambini, 3.05; turistico ricettiva categoria 4 sottocategorie 4.01, 4.04; direzionale e di servizio categoria 5 sottocategorie 5.01, 5.02, 5.03, 5.04, 5.06, 5.07, 5.09, 5.10, 5.11 e 5.13; Agricole e attività connesse categoria 7.

11. "*Apne1- UTOE 2*"

11.1. Nell'Utoe 2 è individuata un'area "apne1" destinata alla formazione di pineta.

11.2. L'area è attualmente impegnata dalla presenza di attrezzature industriali/tecnologiche private.

11.3. Fino alla formazione della pineta, sulle strutture esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "R4a", "R4b", sostituzione edilizia "R5" e addizione volumetrica "R6a" sono consentiti solo in caso di sopraggiunte normative in materia di sicurezza dei lavoratori e degli impianti e per adeguamento tecnologico e funzionale.

Le modifiche normative introdotte con il P.O.C. non incidono sulla valutazione dei beni inseriti nel Lotto 1, di cui pertanto si ritiene di **riconfermare il più probabile valore di mercato già indicato nella precedente perizia**, pari – in cifra tonda – a:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

€ 3.440.000,00

Lotto 2

Il vigente Piano Operativo Comunale inserisce i terreni di cui al Lotto 2 all'interno delle "*Aree prevalentemente non edificate (apne)*" integrative della risorsa insediativa, disciplinate all'art. 88 delle N.T.A., già riportato al punto precedente.

A seguito della scadenza del termine di validità della convenzione edilizia tra la

██████████ e il Comune di Rosignano Marittimo, non sono pertanto state riconfermate le previsioni edificatorie dell'area che erano fatte salve con il previgente strumento.

Le modifiche normative introdotte con il P.O.C. incidono dunque in maniera sostanziale sul valore di mercato attribuibile ai beni inseriti nel Lotto 2 e risulta pertanto **necessario procedere ad un aggiornamento della stima**.

La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 15.381, cui vanno aggiunti circa mq. 280 della porzione di particella 81 che veniva ricompresa in tale lotto in quanto inserita dall'allora vigente strumento urbanistico nel compendio rappresentato dal Lotto 2.

La superficie complessiva risulta dunque pari a mq. 15.661.

La determinazione del più probabile valore di mercato viene effettuata utilizzando il **metodo diretto** per comparazione con analoghi immobili aventi simili caratteristiche, e prendendo come parametro tecnico di confronto l'unità di superficie.

Sulla base di tali presupposti sono state eseguite indagini tecnico – economiche nell'ambito di Castiglioncello per immobili similari a quelli oggetto di stima.

Sono pertanto stati consultati gli operatori del settore del luogo, reperiti e analizzati i dati relativi a compravendite e trattative in essere, esaminate le tendenze del mercato immobiliare locale.

Sono inoltre stati valutati i dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio (1° semestre 2019).

Elementi di rilievo nella formazione del giudizio di stima risultano essere i seguenti:

- caratteristiche dei terreni, quali posizione, accessibilità e acclività;
- inquadramento urbanistico dell'area;
- possibilità di utilizzo quale pertinenza e parco della villa storica, così come era in origine.

I risultati della ricerca, operate le dovute proporzioni con incrementi e detrazioni per tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e, in particolare, di quanto sopra specificato, hanno consentito di determinare il più probabile valore di mercato, espresso in termini unitari con riferimento al metro quadro di superficie commerciale.

Considerato quanto sopra esposto, si assumono i seguenti valori unitari:

Terreni	Valori di mercato unitario V_{MU}	10	€/mq.
---------	---	-----------	--------------

La superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 15.381, cui vanno aggiunti circa mq. 280 della porzione di particella 81 che veniva ricompresa in tale lotto in virtù della precedente destinazione urbanistica del terreno.

La **superficie complessiva** risulta dunque pari a **mq. 15.661**.

Sulla base di quanto sopra illustrato, si ottiene un valore di mercato **V_M** del Lotto 2 pari a **€ 156.610**, che in cifra tonda diviene:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2

€ 157.000,00

3. Conclusioni

Le previsioni urbanistiche introdotte con il nuovo Piano Operativo Comunale hanno mutato in maniera sostanziale la condizione dei terreni facenti parte del Lotto 2, con necessità di aggiornamento della valutazione degli stessi.

Complessivamente, il valore di mercato dei beni immobili di proprietà della società Immobiliare dei Principi S.r.l. ammonta – in cifra tonda – a:

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1 + LOTTO 2

€ 3.600.000,00

Occorre inoltre specificare che la divisione in due distinti lotti operata nella presente relazione è stata effettuata per mera analogia con quanto già attuato nella precedente perizia.

Tuttavia, stante le modifiche delle previsioni urbanistiche intervenute con l'approvazione del nuovo Piano Operativo Comunale, si evidenzia come non appaia più opportuna – in sede di vendita – la suddivisione in due distinti lotti.

I terreni ricompresi nel Lotto 2, infatti, risultano scarsamente appetibili se non considerati in dipendenza funzionale e stretta interconnessione con la villa storica, potendo infatti andare a realizzare il parco o l'accesso principale della stessa.

Con quanto sopra si ritiene espletato l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione dell'Ill.mo Giudice Delegato per qualsivoglia chiarimento e/o precisazione che si rendessero necessari.

Carrara, li 03.12.2019

Dott. Ing. Sarah Scaletti

documento firmato digitalmente

Elenco allegati

- Allegato 1 Scheda B-5-037 – Allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.
- Allegato 2 Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico – Allegato 6 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

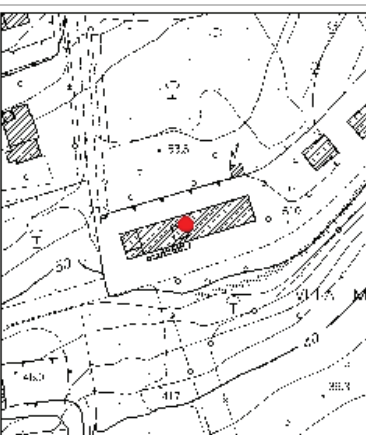
ALLEGATO 1

Scheda B-5-037

Allegato 3 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.

Utoe	5	Frazione	Castiglioncello	Ubicazione	via della ragnaia
Toponimo	villa magrini	Denominazione	villa ragnaia		
Foglio n.	63	Particella n.	81		



Estratto cartografia UTOE	Estratto cartografia	Estratto foto aerea
		

DESCRIZIONE:	Elegante edificio a pianta regolare su due livelli dalle linee classiche e ampia scalinata monumentale in facciata
ANNOTAZIONI:	centro abitato, edificio in buono stato di conservazione
VINCOLI:	
INTERVENTI AMMESSI	Restauro e risanamento conservativo così come descritto nelle NTA
PRESCRIZIONI:	

ALLEGATO 2

Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico

Allegato 6 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.O.C.



COMUNE DI ROSIGNANO M.MO
PROVINCIA DI LIVORNO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO 6

Elenco dei materiali da impiegare e delle modalità per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici e nelle schede del patrimonio edilizio esistente di particolare valore storico, artistico, architettonico

Il presente allegato individua i materiali da impiegare e le modalità da seguire per gli interventi sugli edifici inseriti nei centri storici così come perimetrati nelle tavole di progetto TU e sugli edifici che per il loro valore storico, architettonico, tipologico e ambientale, sono stati classificati come edifici e zone di valore storico da tutelare (allegato 3 delle N.T.A.).

Le modalità di intervento di seguito descritte, costituiscono l'insieme dei criteri e metodi per l'esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza.

Tali modalità hanno valore prescrittivo al fine di ottenere obiettivi di qualità negli interventi ammissibili nei singoli tessuti urbanistici.

Art. 1 *Interventi sugli elementi strutturali verticali*

1. Il consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione deve essere eseguito con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'apparato costruttivo originario, se non in misura limitata e circoscritta.

2. In presenza di gravi cedimenti o di murature che presentino sintomi di instabilità si deve procedere secondo le seguenti modalità:

- demolizione e ricostruzione della muratura con materiali della stessa natura e sezioni antiche; in presenza di murature a faccia vista si dovrà procedere col metodo del "cuci e scuci" per piccole quantità;
- per le murature ordinarie, non a faccia vista, si possono usare anche malte diverse dalle antiche; per le murature a faccia vista la malta deve essere simile a quella antica.
- nel caso di cedimenti, o di fondazioni insufficienti, si deve procedere a sottofondare, da eseguire con tecniche adeguate senza alterazioni dell'aspetto architettonico dell'edificio e dell'insieme costruttivo originario, in misura limitata e circoscritta e senza demolire le murature in elevazione.

3. In ogni caso deve essere assicurato il rispetto degli elementi architettonici, delle decorazioni plastiche o pittoriche che, dopo lo stacco, alla fine del processo di risanamento, saranno reinseriti ed applicati nelle posizioni originarie.

4. In ogni caso, ove siano necessari inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non devono essere visibili dall'esterno.

5. E' ammessa la realizzazione di tramezzature interne nel rispetto dell'assetto distributivo e dell'impianto tipologico esistente storicizzato. Possono essere create suddivisioni degli spazi interni mediante utilizzo di soluzioni tese a preservare gli elementi architettonici e tipologici presenti senza suddividere o interrompere spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico.

Art. 2 *Interventi sugli elementi strutturali orizzontali*

1. Non devono essere modificate le caratteristiche, le tecniche costruttive.
2. La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento, deve essere eseguita con materiali originari o simili, inoltre devono essere conservati, consolidati, o ricostruiti i controsoffitti e le finte volte realizzati con incannicciati.
3. In presenza di solai lignei di particolare valore storico, gli stessi devono essere conservati. Nel caso che presentino gravi insufficienze statiche possono essere opportunamente rafforzati mantenendo le stesse caratteristiche o possono essere demoliti e ricostruiti con tecniche attuali, mantenendo le stesse caratteristiche esteriori.
4. Nel caso che i solai antichi siano coperti da decorazioni pittoriche, anche le gravi insufficienze statiche devono essere eliminate senza alterare le caratteristiche visive dei solai antichi.
5. Le volte devono essere conservate in tutte le loro caratteristiche; nel caso di cedimenti, se non è possibile eliminare le cause del cedimento, si deve procedere a rimettere in forza la volta con opportune cementazioni o iniezioni di resine epossidiche.

Art. 3 *Interventi sulle strutture di copertura*

1. Non devono essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrispondano ad una tipologia originaria. La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo.
2. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani, da posizionare sulle falde tergalì.
3. Ai fini della sicurezza e/o risanamento delle strutture di copertura è ammessa la realizzazione di cordoli di coronamento che devono essere realizzati all'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica o realizzandone una omogenea a quella antica, sia di pur minimo spessore.
4. *Gronde*
Devono essere mantenute e consolidate quelle esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria. Il rifacimento, uguale per tipo, geometria e particolari decorativi e costruttivi a quegli esistenti, deve prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tradizionali.

5. *Manto di copertura*

Deve essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo. In caso di presenza di materiali incongrui, si deve ripristinare il tipo di manto tradizionale.

6. Gli interventi su tutti gli elementi complementari esterni e di finitura possono comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento; si ammette il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche, quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto.

Art. 4 *Interventi sui collegamenti verticali*

1. Nel caso di scale che presentino particolari caratteri tipologici, formali, o monumentali, esse devono essere restaurate negli elementi deteriorati; ove sia necessario sostituire scalini devono essere impiegati gli stessi materiali; le scale devono inoltre essere conservate nella loro pendenza, nella caratteristica delle rampe, nel numero degli scalini e dei pianerottoli.

2. In tutti gli altri casi è consentito il ripristino ed anche la sostituzione dei collegamenti verticali ed orizzontali se in presenza di gravi insufficienze statiche, tipologiche o distributive.

3. In ogni caso, ove siano necessarie opere di consolidamento, sono ammessi rinforzi con adeguate strutture metalliche o cementizie accuratamente studiate.

Art. 5 *Interventi sulle facciate*

1. Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato deve essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci devono essere realizzati escludendo materiali plastici o sintetici. Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona.

2. Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" deve essere ripristinato secondo lo stato originario. In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento", così come le committiture arretrate per più di un centimetro, anzi deve essere privilegiata la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

3. Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

4. Non è ammessa la realizzazione di nuovi terrazzi e/o balconi, salvo se non diversamente specificato nelle singole schede dell'allegato 3.

5. Non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi.

6. Modifiche alle aperture e la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di illuminazione ed aerazione è consentita a condizione che le stesse abbiano moduli di partitura e proporzioni analoghi a quelli esistenti, rilevabili nello stesso edificio.

L'intervento deve prevedere l'adeguamento delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio.

Art. 6 *Infissi esterni*

1. E' prescritto il mantenimento ed il recupero di tutti i serramenti esterni (se corrispondenti a quelli tradizionali o comunque storicizzati) e, se ammalorati, devono essere integrati e/o sostituiti con elementi e finiture corrispondenti a quelle originarie o tipiche.

2. In caso di totale rifacimento sono ammessi esclusivamente infissi in legno verniciato nelle sezioni, sagome, partiture e colori originari o comunque tradizionali.

3. Per la sostituzione di vetrine e/o porte di negozi o botteghe, è ammessa la formazione di infissi in ferro o in legno verniciato con colori adeguati al contesto, o in ferro brunito, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti.

4. Sono vietati i serramenti in alluminio di colore oro o argento, le controfinestre e le controporte esterne, le serrande avvolgibili, le saracinesche metalliche.

5. Infissi esterni

Devono essere preferibilmente in legno. Possono essere utilizzati altri materiali con colori e/o caratteristiche simili a quelli in legno. E' vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato colore oro e argento.

6. Porte esterne di ingresso alle abitazioni o garage e depositi

Devono essere realizzate nelle forme tradizionali preferibilmente in legno e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte esterne. Possono essere utilizzati altri materiali con colori e/o caratteristiche simili a quelli in legno. E' vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato colore oro e argento.

7. Dispositivi di oscuramento

Non è ammessa l'introduzione di persiane di qualsiasi genere per gli edifici che originariamente ne erano privi (il dispositivo di oscuramento deve essere realizzato per mezzo dello "scuretto" interno).

Art. 7 *Altri interventi*

1. Spazi esterni (giardini, aie, orti, ecc.)

Si deve garantire la conservazione e l'eventuale ripristino degli spazi esterni e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo alle pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi deve prevedere di utilizzare materiali e tecnologie originari.

2. Per la realizzazione di nuove pertinenze è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato colore oro e argento.

3. All'interno del tessuto "Ab" e nei sottotessuti "Ab1", "Ab2", "Ab3", "Ab4", nella realizzazione dei garage Solvay, le dimensioni devono rispettare il Regolamento Edilizio, mentre i materiali e le caratteristiche architettoniche devono ricondursi alle tipologie Solvay di cui all'allegato 2 alle N.T.A..