

Baci Mirco

Da: Martarelli Edy per conto di Sindaco

Inviato: martedì 3 febbraio 2015 8.33

A: protocollo

Oggetto: I: Declassamento edificio Via Tommasi 25

Priorità: Alta

Allegati: Documentazione fotografica.pdf; Estratto di mappa catastale.pdf; Istanza di declassamento.pdf

Da: Dott. Ing. Ignazio Ezio Callari [mailto:callari@studiocallari.191.it]

Inviato: lunedì 2 febbraio 2015 19.39

A: Sindaco

Oggetto: Declassamento edificio Via Tommasi 25

Priorità: Alta

Gent.mo Signor Sindaco,

Le trasmetto in allegato un' istanza per la declassificazione dell'edificio di proprietà Stefania Faroni e Francesca Palluchini sito a Castelferretti in Via Tommasi 25, con relativa documentazione fotografica.

Restando a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o integrazione, Le porgo cordiali saluti

Ing. Ignazio Ezio Callari

--

STUDIO TECNICO Ing. Ignazio Ezio CALLARI

Via Tiziano, 39 e 39/A

60125 ANCONA

Tel. +39 071 280.50.68

Fax +39 071 283.97.66

Email: callari@studiocallari.191.it

Informativa sulla Privacy D.Lgs 196/2003

Le informazioni contenute nella comunicazione che precede possono essere riservate e sono, comunque, destinate esclusivamente alla persona o all'ente sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita. La sicurezza e la correttezza dei messaggi di posta elettronica non possono essere garantite. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente. Grazie.

This communication is intended only for use by the addressee. It may contain confidential or privileged information. Transmission cannot be guaranteed to be secure or error-free. If you receive this communication unintentionally, please inform us immediately. Thank you.

ISTANZA DI DECLASSAZIONE

In nome e per conto delle proprietarie Signore Stefania Faroni e Francesca Pallucchini residenti a Castelferretti in via Tommasi 27, lo scrivente Ing. Ignazio Ezio Callari iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n° 801 con studio tecnico in Ancona Via Tiziano n° 39 e 39/a presenta la seguente istanza di declassamento dell'immobile sito in Via Tommasi 25 a Castelferretti sottoponendola all'esame preliminare del Sig. Sindaco del Comune di Falconara Marittima per un parere preventivo sulla disponibilità ad accogliere la presente richiesta. Il fabbricato in questione ricade ai sensi del vigente PRG 99' nel SAT A3-2ED2- Sottozona E DM 1444/68 Zona E "agricola" ed è classificato (art.17 delle NTA del PRG) tra quelli Agricoli di valore storico-architettonico di 1° classe.

Dal combinato disposto delle norme elencate, risulta che per l'edificio in questione sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione interna per necessità statica senza modifiche all'aspetto architettonico esterno
- Demolizione e ricostruzione delle superfetazioni se recenti e non omogenee all'edificio.

Le limitazioni esposte dalle norme trovano un riscontro nella salvaguardia del patrimonio edile-rurale delle aree agricole, ma nel caso in esame, qualora non venisse effettuato un tempestivo intervento di recupero edilizio il bene sarebbe destinato a trasformarsi in un rudere privo di qualsiasi valore.

Oggi l'edificio, costituito da quattro corpi realizzati in tempi diversi si presenta con struttura portante in muratura e copertura a capanna a falde inclinate e a falda unica con struttura portate in legno e manto di impermeabilizzazione parte in coppi, parte in tegole.

L'immobile principale con il primo ampliamento eseguito in aderenza si presenta su due livelli con stalla e magazzino al piano terra e abitazione dei mezzadri al primo piano. Gli altri corpi aggiunti destinati a magazzino e rimessaggio attrezzi sono su un solo livello.

La costruzione risale alla prima metà del 1800 per la porzione principale e fine '800 per il primo ampliamento. Le restanti porzioni di fabbricato sono della prima metà del novecento.

La parte di edificio destinata ad abitazione è priva di servizi igienici e impianto di riscaldamento con impianto elettrico e di illuminazione, presente solo in alcune stanze,

versa in condizioni di totale abbandono da circa 30 anni, da quando si sono allontanati gli ultimi affittuari.

Gli infissi, in legno e vetro singolo, sono stati divelti per ripetuti atti di vandalismo e vetustà e la vegetazione infestante è penetrata all'interno dell'edificio dalle aperture.

Sulle pareti sono visibili lesioni di varie dimensioni che mettono in discussione la stabilità dell'immobile. La copertura risulta danneggiata in più punti e manifesta criticità sulle travi sia della grande che della piccola orditura, con crolli localizzati e abbondanti percolazioni d'acqua piovana.

Il solaio di interpiano in legno, in parte rinforzato con putrelle di acciaio non offre sufficienti garanzie di stabilità, tanto da giustificare l'inagibilità dell'immobile.

Di fronte all'edificio principale che è stato realizzato col lato corto a confine di via Tommasi, è presente un accessorio colonico dove trovano posto il pollaio, il forno e il deposito attrezzi.

Per quanto sopra esposto, ritenendo che l'edificio in questione non riveste interesse storico, architettonico e ambientale, se non come testimonianza dell'attività di mezzadria che veniva svolta nella zona fino a metà del '900, si ritiene di poterlo declassificare ad un edificio di 3° classe, categoria questa che comprende "edifici agricoli e non agricoli non costituenti bene culturale". Per tale categoria, come espresso nell'art.28 delle N.T.A. sono consentiti sia interventi di ristrutturazione edilizia (R.E.1) e di ristrutturazione urbanistica (R.U.1 e R.U.2) che prevedono la demolizione e ricostruzione con diversa localizzazione e modifica delle dimensioni plano-volumetriche, fermo restando il mantenimento delle volumetrie esistenti e destinazione d'uso soltanto residenziale.

Inoltre nel caso in cui si dovesse attuare un intervento di restauro e risanamento conservativo, come previsto per edifici ricadenti nella classe 1, sarebbe praticamente impossibile, visto lo stato di conservazione dell'immobile, garantire tutte le prestazioni e le caratteristiche strutturali richieste dalla normativa vigente per un edificio antisismico. Pertanto l'intervento edilizio sul complesso descritto, non può prescindere dalla demolizione e ricostruzione del fabbricato, anche con delocalizzazione dei volumi all'interno della corte di pertinenza a disposizione del complesso, rispettando le distanze di legge sia da via Tommasi che dai confini di proprietà, consentendo una riqualificazione complessiva dell'area.

Non di secondaria importanza, un intervento di sistemazione, così concepito, consentirebbe un utilizzo abitativo dell'area, che porterebbe un beneficio anche dal punto di vista della pubblica sicurezza, visto che via Tommasi, in particolare di fronte all'edificio in questione, viene spesso utilizzata dalla malavita locale per attività illecite come risulta dalle frequenti denunce presentati dalla Proprietà alle forze dell'ordine.

In conclusione, per ottenere tali risultati di riqualificazione edilizia ed ambientale proposti è indispensabile che venga consentita la declassificazione dell'immobile da classe 1° a classe 3°, passaggio che consentirebbe l'attuazione di un intervento di

demolizione e ricostruzione degli edifici, compresa la delocalizzazione degli stessi. Tale richiesta che dovrà essere vagliata dagli uffici Comunali e dall'ente Provincia di Ancona per le autorizzazioni di rito, viene sottoposta con la presente all'attenzione dell'Amministrazione Comunale per un autorevole parere preventivo.

Restando a disposizione per eventuali chiarimenti si porgono distinti saluti.

Ancona, 02 Febbraio 2015

Il Tecnico incaricato

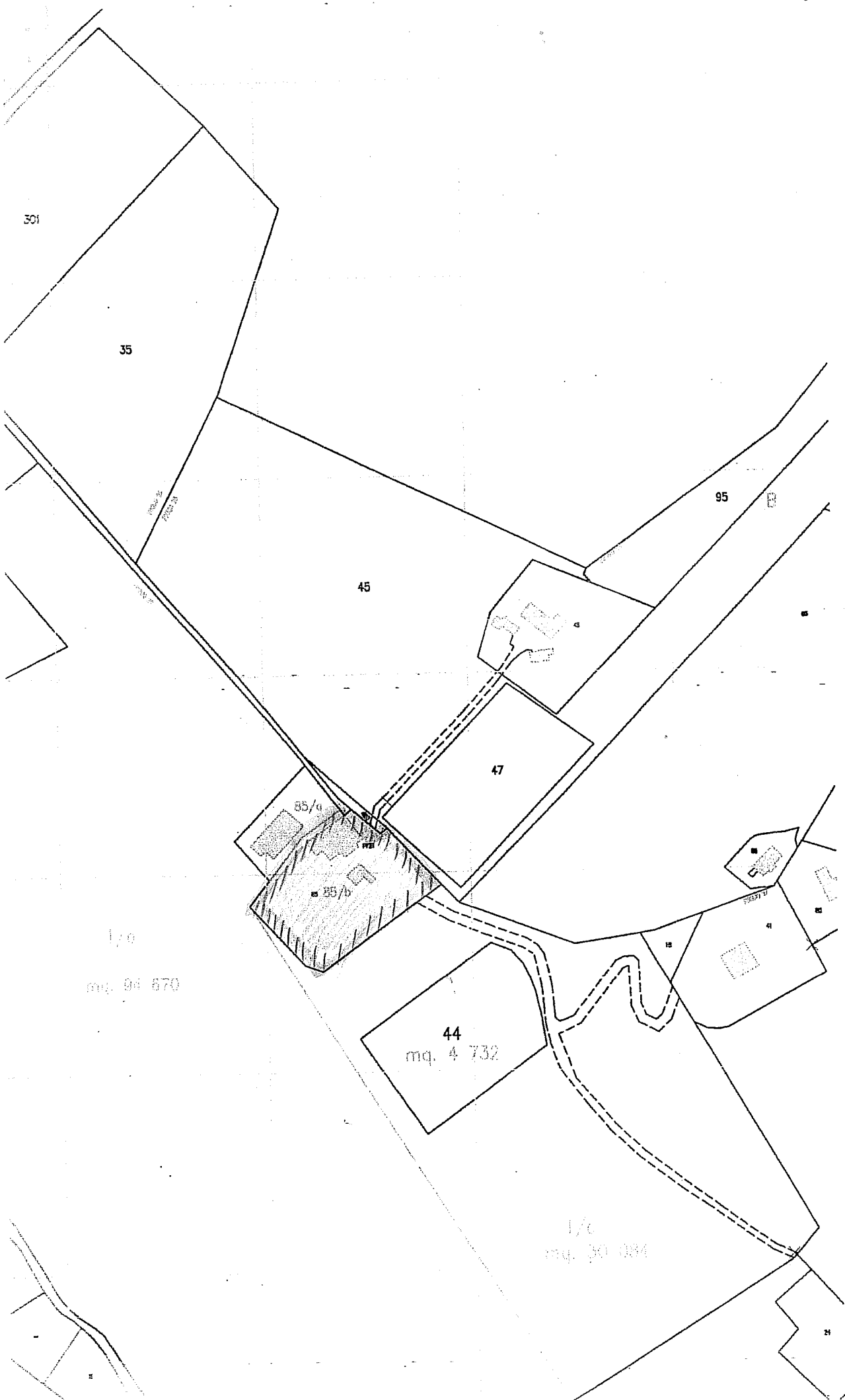
Ing. Ignazio Ezio Callari



ALLEGATI

Allegato 1: Documentazione fotografica

Allegato 2: Estratto di mappa catastale



301

35

Alameda
2000-21

45

95

47

35/a

35/b

44

mq. 4 732

1/9
mq. 94 670

1/6
mq. 30 084

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA









