

VALORE PAESE  
ITALIA

VALORE PAESE  
DIMORE



## *INFORMATION MEMORANDUM 2022*

**Caserma De Amicis, Sulmona (AQ) - ABRUZZO**



# Indice

<b>Premessa</b>	pag. 4
<b>1. Principi</b>	
1.1 Filosofia del progetto	pag. 6
1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta	pag. 7
1.3 Nuove funzioni	pag. 8
1.4 Modalità di intervento	pag. 9
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Contesto geografico	pag. 11
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 12
2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 13
<b>3. Immobile</b>	
3.1 Localizzazione	pag. 17
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag. 18
3.3 Caratteristiche fisiche	pag. 19
3.4 Rilevanza storico - artistica	pag. 20
3.5 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag. 21

#### **4. Iter di valorizzazione e strumenti**

- 4.1 Trasformazione pag. 27
- 4.2 Strumenti di valorizzazione pag. 28
- 4.3 Percorso amministrativo pag. 29
- 4.4 Partnership pag. 30

#### **5. Supporto economico e finanziario**

- 5.1 Cooperazione a supporto del progetto pag. 31

#### **6. Appendice**

- 6.1 Focus indicazioni progettuali pag. 32

## Premessa

Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riuso del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.

Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.

In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.

Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l’Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.

**Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

- Il progetto **Valore Paese Italia – DIMORE** è una delle iniziative avviate dall’Agenzia del Demanio nell’ambito dei PROGETTI A RETE, per il recupero e riutilizzo del patrimonio pubblico, di proprietà dello Stato e di altri Enti, secondo tematismi che caratterizzano fortemente il network.
- Sotto il brand **Valore Paese Italia**, si è inteso mettere in campo un programma nazionale di valorizzazione del patrimonio pubblico di immobili di interesse artistico e paesaggistico, secondo il principio del turismo sostenibile, connesso alla cultura, all’ambiente, alla mobilità dolce nonché al sport e alla formazione, attraverso il consolidamento della rete e il partenariato pubblico-privato, ciò anche nell’intento di contribuire al rilancio del Paese, con azioni mirate e strutturate a livello nazionale.
- In particolare l’obiettivo è dare spazio a diverse forme di turismo - sostenibile, rispettoso e slow - insieme ad attività sociali e culturali, intendendo la valorizzazione in senso più ampio come azione di riqualificazione economica e sociale dei territori, nell’ambito delle iniziative di sviluppo locale e del turismo, favorito anche dalla disciplina normativa di cui al D.L. Turismo e Cultura (D.L. n. 83/2014 conv. in L. n.106/2014), nonché dal Piano Strategico del Turismo 2017-2022.
- Turismo e cultura sono riconosciuti quali punti di forza dell’offerta nazionale, nonché elementi distintivi del brand Italia e principali fattori di attrattività e riconoscibilità, su cui è possibile puntare anche attraverso azioni che consentano di privilegiare l'Italia meno nota e affollata, le attività open air, riscoprire diverse destinazioni particolari, parchi, riserve marine e naturali, borghi, monasteri e cammini attraverso l’attivazione di circuiti tematici, connessi ai temi del turismo lento e della mobilità dolce – a piedi, in bici, in barca, in treno - lungo itinerari regionali e interregionali.
- Valore Paese Italia**, è il programma inquadrato nell’ambito dell’Intesa istituzionale, sottoscritta il 17 Dicembre 2020, dall’Agenzia del Demanio, dall’allora MiBACT (oggi MIC), da ENIT e Difesa Servizi SpA, a cui partecipano anche il MiTur, in seguito al riordino delle competenze, ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC, il mondo del turismo lento e della mobilità dolce, a partire dal filone di attività avviato nell’ambito dei Progetti a Rete. Le reti messe a sistema sono: Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore.

# 1. Principi

## 1.1 Filosofia del progetto

Il progetto DIMORE si sviluppa attorno ad alcuni principi generali che dovranno essere presi in considerazione al momento della formulazione della proposta:

### Recupero e riuso del patrimonio pubblico di pregio

Scopo principale del percorso di valorizzazione è recuperare i beni pubblici di proprietà dello stato e di altri enti e renderli fruibili alla cittadinanza, avviarli a rigenerazione contribuendo ad attivare lo sviluppo economico e sociale dei territori. In una logica di partenariato pubblico-privato, la valorizzazione può essere letta come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un'importante opportunità per promuovere l'avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e aree di investimento anche in un sistema a rete.

### Cultura, ambiente ed eco-sostenibilità

Attraverso un turismo responsabile, sostenibile e di qualità, possono essere sviluppate diverse attività a sostegno della conoscenza e della salvaguardia ambientale soprattutto contestualizzata alla cultura del mare. In aree di particolare interesse naturalistico, è possibile immaginare azioni per la tutela dell'ecosistema, la scoperta del territorio e lo sport nella natura.

### Tutela

I beni interessati al progetto sono caratterizzati dal grande pregio storico-artistico, paesaggistico, ambientale e dal valore identitario. Per lo più si tratta di beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, pertanto la totalità delle opere è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi emessi. L'intervento di valorizzazione dovrà garantire la massima tutela e salvaguardia del valore culturale ed identitario del bene e del contesto naturale, nonché l'unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi.

### Partecipazione e apertura a diversi soggetti

Attraverso diverse forme di partecipazione (incontri pubblici, giornate di apertura dei beni, etc.) si garantisce la massima divulgazione e condivisione del progetto con il pubblico.

### Turismo sostenibile

I beni inclusi nel progetto rispondono alle esigenze di un turismo alternativo alla ricerca del contatto con l'ambiente, il relax e la cultura, poiché si tratta di spazi che catturano l'immaginazione, situati in luoghi incontaminati e di grande interesse ambientale e paesaggistico.

## 1.2 Elementi qualitativi di valutazione della proposta

A partire dai principi generali sono stati definiti alcuni elementi qualitativi di valutazione dell'offerta a cui verrà attribuito un punteggio:

### Proposta di intervento

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero e il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto in coerenza con il progetto DIMORE, i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed ecosostenibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene, nonché della salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente in cui il bene è inserito.

### Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### Fruibilità pubblica della struttura

La proposta dovrà prevedere una gestione privatistica che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

Il concorrente dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione "a rete" del progetto DIMORE, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell'iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.

### 1.3 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di nuove funzioni da realizzare in ambito costiero, nel pieno rispetto di sostenibilità dell'ecosistema, dell'ambiente e delle identità territoriali, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse storico e paesaggistico della costa italiana, migliorandone la fruizione pubblica.

Sono previste pertanto nuove funzioni quali:

ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE E ALTRE ATTIVITÀ COMPLEMENTARI di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, didattica, formazione, arte, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia del paesaggio, della cultura e tradizioni locali etc.) anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza.



## 1.4 Modalità di intervento

### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi; conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso; salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.**

**Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento, delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.**

**L'approccio progettuale, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dagli Enti competenti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Contesto geografico

#### *Sulmona AQ - Abruzzo*

Abruzzo regione verde d'Europa con il 36% di territorio sottoposto a tutela, è terra di parchi nazionali (Abruzzo Molise e Lazio, Gran Sasso e Monti della Laga, della Majella) e regionale (Naturale Velino Sirente) ma anche di mare con le aree protette, le riserve naturali con Punta Aderci e i suggestivi scorci, le calette e le palafitte da pesca della suggestiva Costa dei Trabocchi.

Abruzzo ricco di storia e cultura testimoniati da resti romani con Alba Fucens, Corfium, Peltuinum, necropoli con Fossa, Campovalano, Comino, castelli, solo uno tra tutti la Rocca di Calascio, chiese, torri, borghi medievali tra i più belli d'Italia, come Navelli proprio quest'anno al 6° posto nella classifica del Borgo dei Borghi.



Sulmona, nota in tutto il mondo per essere la Città dei Confetti, è posta al centro della provincia aquilana a ridosso del Parco Nazionale della Majella. Testimonianze romane sono state riportate alla luce con il ritrovamento del tempio di Ercole Curino ai piedi del Monte Morrone dove secondo un'antica leggenda dovrebbero trovarsi i resti della villa di Ovidio, l'autore delle Metamorfosi, che proprio a Sulmona ebbe i natali. La cittadina fu poi testimone dell'«avventura del povero cristiano» narrata da Ignazio Silone, che portò l'eremita Pietro dal Morrone al soglio pontificio come Celestino V di cui con molta probabilità parla Dante nel III canto dell'Inferno riferendosi «a colui che per viltade fece il gran rifiuto».

Di interesse nel territorio comunale l'eremo di Sant'Onofrio nel quale il Papa si rifugiò dopo la sua rinuncia e il Campo di internamento Fonte d'amore con baracche che dal primo al secondo conflitto mondiale hanno ospitato soldati austroungarici e alleati; un luogo di memoria dove, ancora oggi, si leggono sui muri i graffiti dei militari britannici presi prigionieri in Africa Settentrionale.

## 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

★ Caserma De Amicis

- Collegamenti autostradali 
- Strade a scorrimento veloce 
- Strade Statali 
- Collegamenti ferroviari 
- Collegamenti marittimi 
- Collegamenti aerei 
- Come muoversi 



## 2.3 Attrattività turistico-culturale ed emergenze ambientali



### *Patrimonio storico-culturale*

Valle Peligna, altopiano dell'Abruzzo interno centrale, in provincia di L'Aquila. È in questo territorio a ridosso del Parco Nazionale della Majella, uno dei primi in Abruzzo a essere stati abitati, che si colloca Sulmona, centro della Conca Peligna e centro amministrativo dell'Abruzzo fino al Medioevo.

Sulmona è nel cuore di un territorio ricco di castelli e fortificazioni. Sono infatti 11 i Comuni che hanno un castello ancora visitabile o anche solo visibile. Una catena di testimonianze che hanno caratterizzato l'Abruzzo interno fino ai nostri giorni quando durante la II Guerra Mondiale la regione è stata attraversata dalla Linea Gustav di difesa nazista, Nel territorio di Sulmona, in località Fonte d'Amore, è stato operativo un campo di internamento fascista dal 1940 al 1943. È stato uno dei più grandi campi di prigionia d'Abruzzo ed è uno dei meglio conservati.

Nelle vicinanze sono ben sette i comuni certificati Borghi più Belli d'Italia dall'omonima Associazione che ha come obiettivo quello di proteggere, sviluppare e promuovere quei luoghi che rischiano lo spopolamento e il conseguente degrado causato da una posizione di marginalità.

Sulmona città dei Confetti noti in tutto il mondo offre un significativo percorso religioso culturale grazie allo stretto legame che ha avuto con Pietro dal Morrone salito al soglio Pontificio come Papa Celestino V. Legati al pontefice sono l'eremo di Sant'Onofrio, l'Abbazia di Santo Spirito al Morrone e nel vicino capoluogo di Regione la Basilica di Santa Maria di Collemaggio dalla cui Porta Santa l'Eremita uscì Papa e dove ancora oggi riposano le sue spoglie.

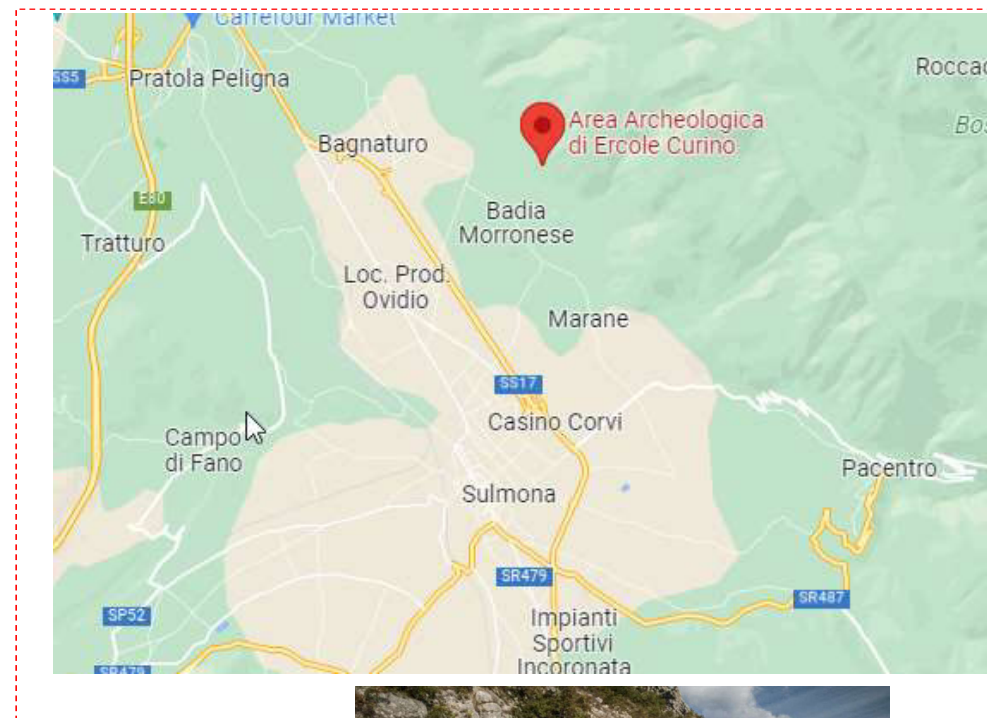
### Patrimonio storico-culturale

Il Parco archeologico del Santuario di Ercole Curino istituito negli anni '70 a Badia nel territorio del Comune di Sulmona, si trova alle pendici del Monte Morrone noto anche per l'eremo di San Pietro Celestino, che per viltade fece il gran rifiuto.

Il Santuario era uno dei più importanti luoghi di culto dell'epoca romana, dedicato ad Ercole, dio protettore di sorgenti ed acque salutari nonché dei mercanti. Si trova lungo la via che collega Roma, attraverso gli Appennini, con il mare; così come costituisce una sosta lungo il tratturo principale che, durante l'inverno, veniva percorso dai pastori abruzzesi verso le terre più calde della Puglia.

È una delle più importanti aree sacre d'Abruzzo, costruito su terrazzamenti artificiali visse fasi di vita e ricchezza dall'età ellenistica (V- III sec. a.c.) fino alla metà del II sec. d.c.

All'interno del tempietto nel santuario di Ercole Curino, perfettamente conservato probabilmente grazie alla frana che ha seppellito l'intero complesso, le pareti sono decorate da pannelli stuccati policromi, mentre sul pavimento si può ammirare un **mosaico di ispirazione ellenistica**, che disegna un intreccio di tralci di vite, delfini, torri ed onde. Sulla soglia è disegnato un fascio di folgori, attributo di Giove. I preziosissimi reperti rinvenuti sono custoditi presso il Museo Archeologico Nazionale di Chieti.





### *Patrimonio naturalistico*

Abruzzo Regione verde d'Italia e dei Parchi, Sulmona al centro della valle dei Peligni circondata dal panorama suggestivo del massiccio della Majella punto di partenza per esplorare il Parco Nazionale della Majella attraverso sentieri religiosi e storici:

- Il sentiero dello Spirito, che da Sulmona a Serramonacesca (Pe), visita la maggior parte dei luoghi di culto della Majella e del Morrone (eremi, abbazie e chiese rupestri), e tra questi gli eremi di Celestino V;
- Il sentiero della Libertà, che da Sulmona a Palena (Ch), ripercorre idealmente la via di fuga di migliaia di prigionieri alleati e di giovani italiani che lottavano per la liberazione d'Italia, divisa dalla Linea Gustav dopo l'armistizio dell'8 settembre 1943, quando l'Abruzzo divenne terra di confine e angolo di speranza per i fuggiaschi che si schieravano con l'Esercito Alleato;

Tra le attrazioni turistiche, è diventata popolare la storica linea ferroviaria che da Sulmona arriva ad Isernia, nota come Transiberiana d'Italia. La stazione di partenza è proprio Sulmona, da lì il treno attraversa il centro e basso Abruzzo e ferma a Introdacqua, Pettorano sul Gizio, Cansano, Campo di Giove, Rivisondoli – Pescocostanzo e Roccaraso

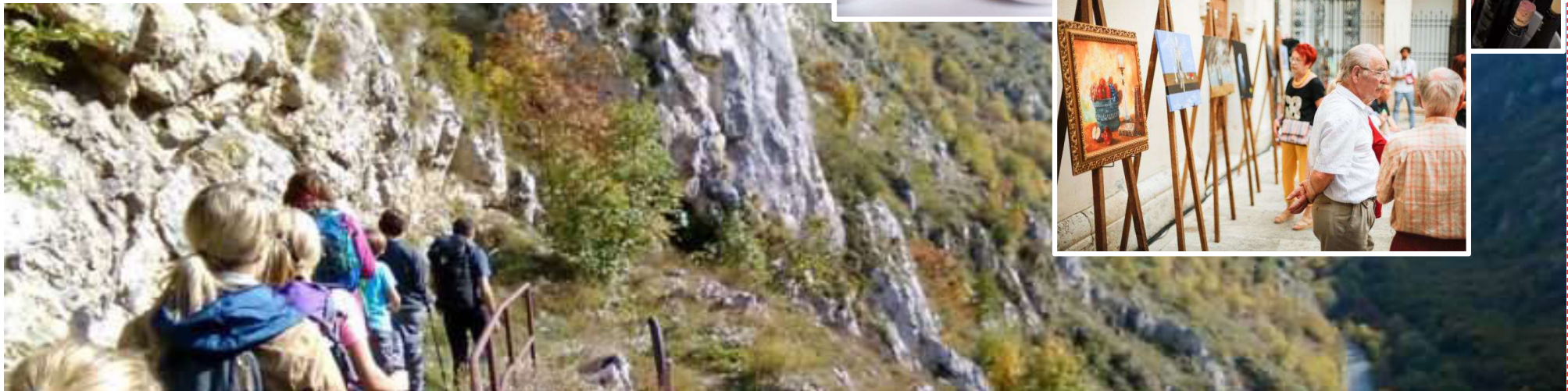




## Offerta Turistica

Turismo per camminatori con molteplici sentieri all'interno del Parco della Majella e a poca distanza il Parco Nazionale d'Abruzzo Molise e Lazio, le tante vicine Riserve naturali: tra tutte le Gole del Sagittario, il Bosco di Sant'Antonio, le Gole di San Venanzio

Turismo enogastronomico: la città dei Confetti e dell'aglio rosso di Sulmona cui è dedicato anche un Museo Galleria. Sulmona ospita la manifestazione Ab Wine "Abruzzo Wine and Culture", l'evento enogastronomico nato in occasione delle celebrazioni per il 50esimo anno della Doc Montepulciano d'Abruzzo, durante il quale è possibile degustare parte dei migliori vini regionali, accompagnati da prodotti tipici della tradizione abruzzese


















## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

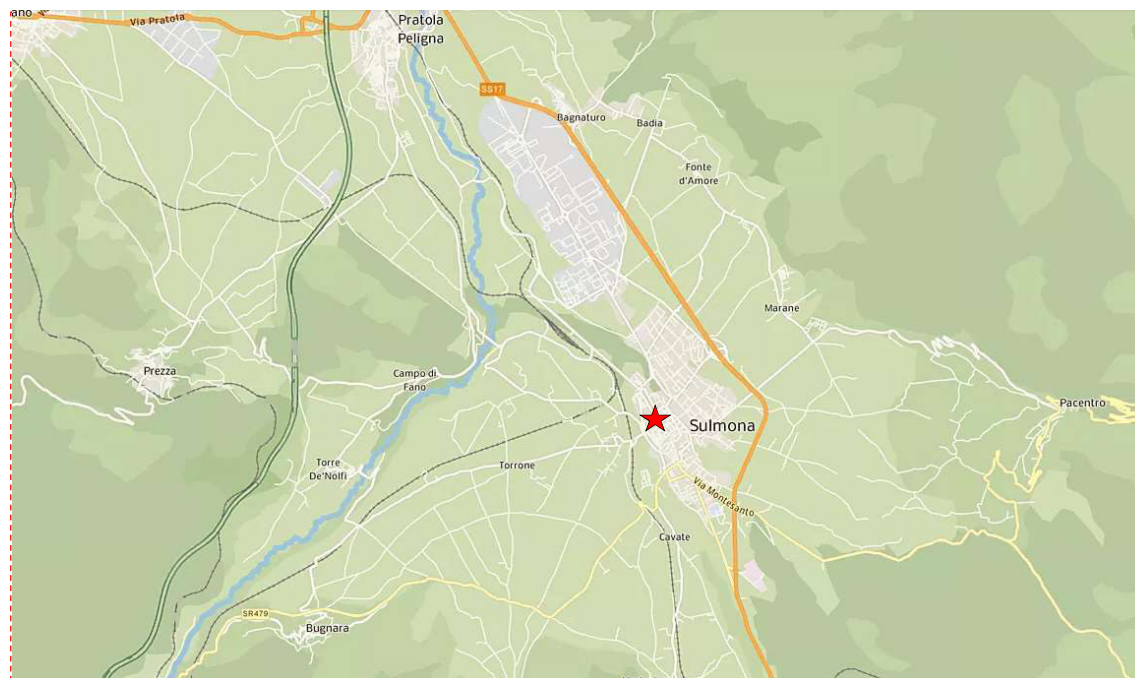
★ Caserma De Amicis

#### LEGENDA

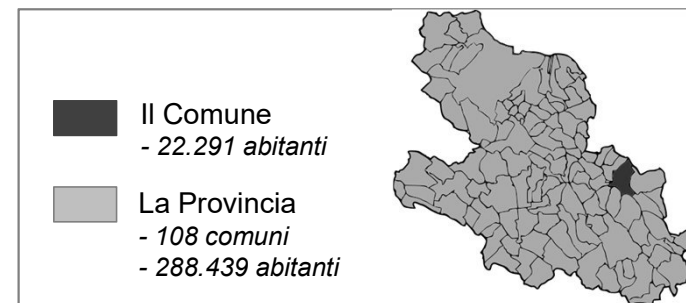
##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SR)
-  Viabilità secondaria
-  Viabilità Ferroviaria
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

#### Comune di Sulmona



#### Sulmona e il territorio comunale e provinciale



## 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

### Scheda di sintesi

#### BENE DELLO STATO

Edificato intorno all'anno 1200 per essere destinato a convento delle monache Agostiniane, nel corso degli anni ha subito ristrutturazioni anche a seguito dei gravi danni causati dai terremoti del 1464 e del 1703.

Il fabbricato all'ingresso presenta una torre presumibilmente realizzata nei primi anni del '900, secolo in cui è stato destinato a caserma.

Il complesso immobiliare si sviluppa per 3 lati intorno al cortile interno con un corpo unico che si eleva su due piani fuori terra,



Comune di Sulmona  
NCT  
Foglio 60 p.lla 2141  
NCEU  
Foglio 60 plla 2141 sub 1

 Perimetro proprietà

COMUNE: Sulmona (AQ)

INDIRIZZO: Via Gramsci 115

COORDINATE GEORIFERITE:  
GPS: lat. 42.050731 long. 13.923889

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > SI

STATO CONSERVATIVO: mediocre

 Sup. territoriale 2421 mq

 Sup. lorda: 2619,10 mq



### 3.3 Caratteristiche fisiche

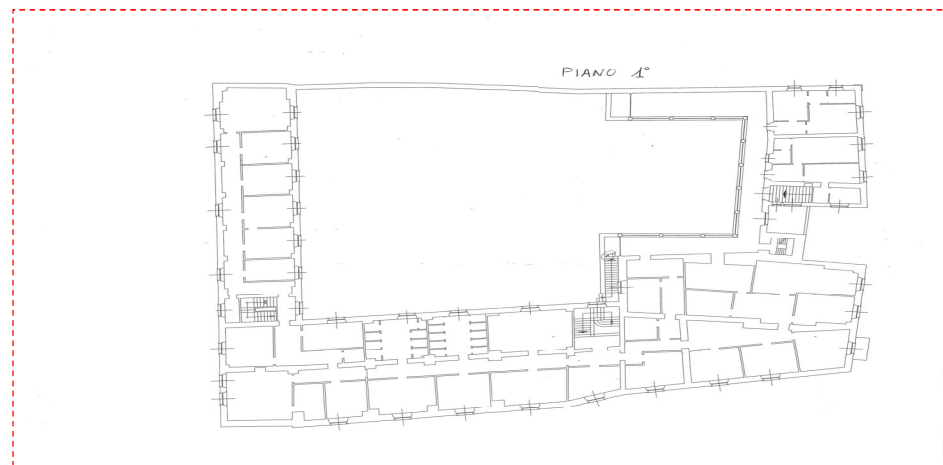
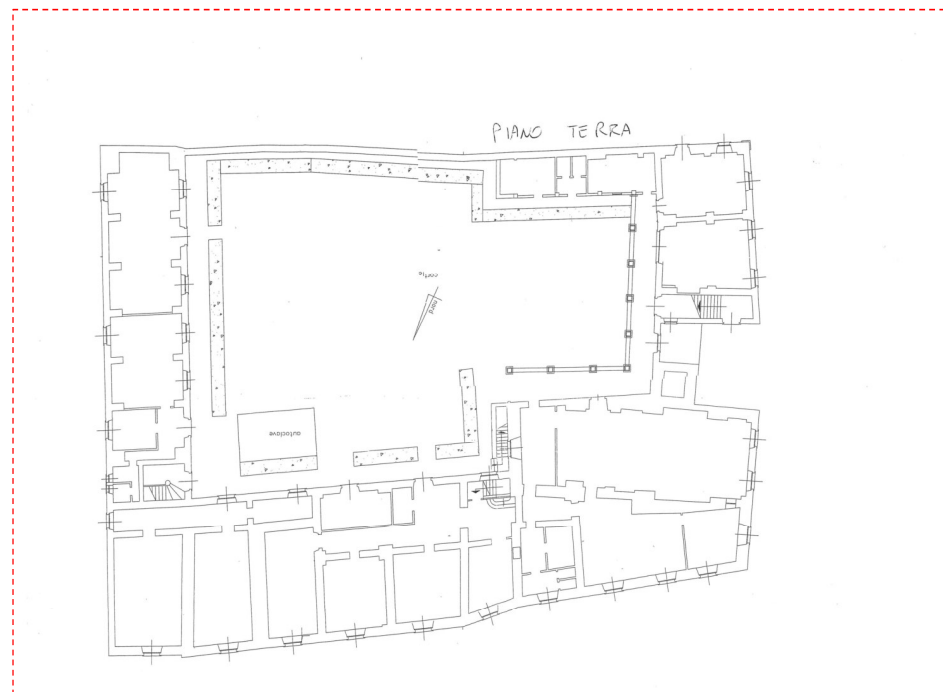
#### Dati generali

#### Consistenze\*

Superficie territoriale:	mq 2421
Superficie sedime:	mq 1349,10
Superficie utile lorda:	mq 2619,10
Volume fuori terra:	mc 20.428,98

#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.



### 3.5 Rilevanza storico-artistica

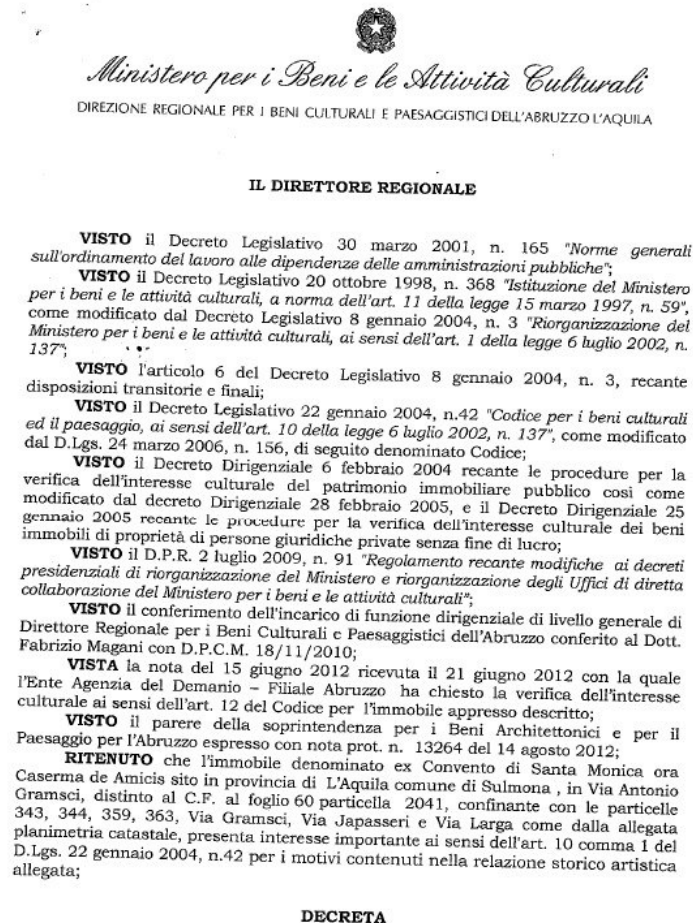
#### Provvedimenti di tutela

##### L'IMMOBILE

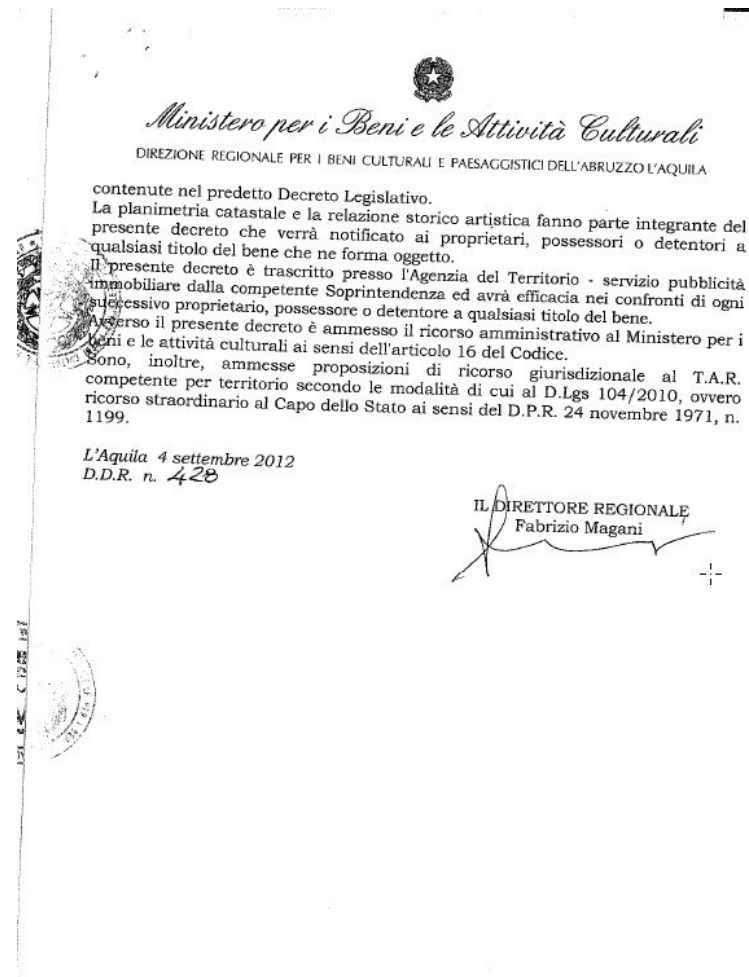
- **Vincolo di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, decreto prot. n. 428 del 04 settembre 2012**

##### IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004**



il bene denominato ex Convento di Santa Monica ora Caserma de Amicis in Sulmona (AQ), meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse importante ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela



### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<b>PIANO REGOLATORE COMUNALE</b> <b>approvato in data 30.11.1984</b>	
<p>Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Art. 3.36 - Destinazioni d'uso compatibili con il Centro Storico</li> <li>• Art. 3.37 – Modalità di attuazione del P.R.G./V. del Centro Storico.</li> <li>• Art. 3.38 - Criteri di intervento sul tessuto storico.</li> <li>• Art. 3.39 – Interventi di manutenzione ordinaria nel Centro Storico.</li> <li>• Art.3.40 – Ricovero di autoveicoli privati nel Centro Storico.</li> <li>• Art. 3.41 – Elementi progettuali richiesti per gli interventi nel Centro Storico.</li> </ul>	<p><i>Tenuti in considerazione le destinazioni e gli interventi consentiti dal PRG del Comune di Sulmona, il decreto di interesse storico artistico del 4/09/2012 n. 428 (art. 10 comma1 D.lgs 42-2004) dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, lo studio di fattibilità eseguito dal servizio di supporto specialistico per l'attuazione del Programma Abruzzo nel 2017, il compendio demaniale potrebbe essere recuperato mediante intervento edilizio di restauro e risanamento conservativo e destinato ad attività alberghiera.</i></p>

## PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

PRG approvato in data 30.11.1984 - deliberazione di Giunta Regionale n. 7019 dell'8.11.1984

### NTA:

Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968).

- Art. 3.36 - Destinazioni d'uso compatibili con il Centro Storico
- Art. 3.37 – Modalità di attuazione del P.R.G./V. del Centro Storico.
- Art. 3.38 - Criteri di intervento sul tessuto storico.
- Art. 3.39 – Interventi di manutenzione ordinaria nel Centro Storico.
- Art.3.40 – Ricovero di autoveicoli privati nel Centro Storico.
- Art. 3.41 – Elementi progettuali richiesti per gli interventi nel Centro Storico.

### ▪ Nuove funzione ammesse

- destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale
- servizi (cantine, garage, spazi condominiali coperti e spazi tecnici)
- pubblici servizi con i relativi spazi coperti accessori
- commercio al dettaglio e le attività ricettive (bar, ristoranti, pizzerie, bed and breakfast)
- uffici, studi professionali, l'artigianato di servizio e l'artigianato locale, purché a carattere non inquinante e molesto
- attività con natura ricettiva (ristoranti, pizzerie)

### Tav. 2 Microzonazione



### ▪ Categorie e modalità di intervento ammesse

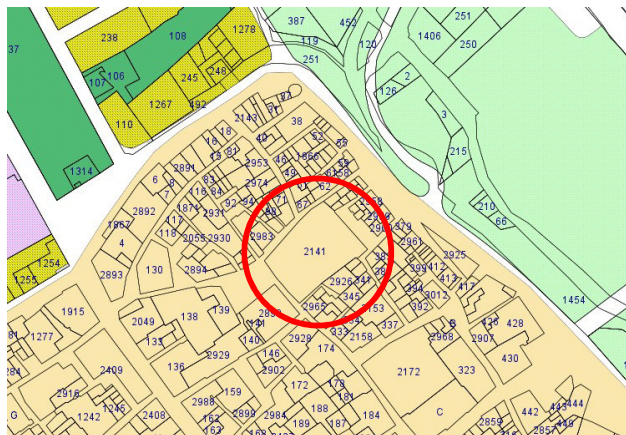
- Restauro con vincolo assoluto.
- Restauro
- Risanamento conservativo
- Ripristino tipologico
- Demolizione senza ricostruzione
- Ristrutturazione edilizia con conservazione dell' esistente (zona A)
- Spazi storici inedificati

## PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI SULMONA

PRG approvato in data 30.11.1984 - deliberazione di Giunta Regionale n. 7019 dell'8.11.1984

NTA Deliberazioni di adozioni di C.C. n. 27/C del 26.03.2012 e n. 22 dell'11.07.2015 Deliberazione di controdeduzione di C.C. n.23 dell'11.07.2015

Capo V ZONA STORICA DEL CAPOLUOGO



### CAPO V - ZONA STORICA DEL CAPOLUOGO.

#### Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968).

La zona storica del Capoluogo è individuata negli Elaborati Grafici del P.R.G./V., ed in particolare nella Tav. 3.2.2. con perimetro continuo comprendente l'intero Centro Storico.

Tale perimetro contiene sia il tessuto storico vero e proprio, sia altre componenti edilizie di non rilevante interesse storico ma che, pur trasformate da successivi processi di sostituzione, con il tessuto storico interagiscono strettamente sotto il profilo morfologico, ambientale e funzionale.

Il perimetro del Centro Storico, così come individuato negli elaborati Grafici

80

del P.R.G./V., definisce anche la zona A ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968.

Le zone e gli edifici compresi all'interno del perimetro del Centro Storico sono regolati dalle prescrizioni di cui al presente Capo.

Gli elaborati grafici relativi al Centro Storico sono rappresentati dalle tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 che definiscono lo stato di fatto, mentre le tavole 5.8 e 5.9, che riportano le destinazioni d'uso dei piani terra e fuori terra, la tav. 5.7 che delinea i criteri e le modalità di intervento e la tav. 5.10, che individua gli interventi urbanistici preventivi, sono da considerare soltanto indicative e come base di studio da verificarsi in sede di redazione dei piani particolareggiati.

#### Art. 3.36 - Destinazioni d'uso compatibili con il Centro Storico

Nel Centro Storico sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale, i servizi (cantine, garage, spazi condominiali coperti e spazi tecnici) i pubblici servizi con i relativi spazi coperti accessori, il commercio al dettaglio e le attività ricettive (bar, ristoranti, pizzerie, bed and breakfast), gli uffici, gli studi professionali, l'artigianato di servizio e l'artigianato locale, purché a carattere non inquinante e molesto.

Le attività con natura ricettiva (ristoranti, pizzerie) possono essere realizzate, nel rispetto nelle norme igienico sanitarie, dei requisiti di agibilità e sicurezza e di tutte le altre norme vigenti, ivi comprese quelle previste nel Regolamento Edilizio, anche nei piani seminterrati degli edifici. Tali attività potranno essere autorizzate solo previo conseguimento dell'autorizzazione in deroga e del parere igienico - sanitario favorevole da parte della competente ASL.

Sono esclusi dalle zone residenziali del Centro Storico gli uffici ad elevato concorso di pubblico, l'artigianato produttivo, i cinema ed i teatri.

Queste ultime attività potranno essere svolte nelle zone residenziali del centro storico limitatamente a quelle già insediate all'atto dell'adozione del P.R.G./V., purché non si tratti di attività nocive o moleste.

Con la destinazione d'uso ad Attrezzature generali, risultano compatibili le attività culturali, ricreative ed associative, l'istruzione secondaria, le attività politiche, amministrative e direzionali, le attività ricettive.

Per quanto riguarda le Attrezzature generali esistenti relativamente a quelle rilevate nelle Tav. 5.3, queste risultano compatibili con il Centro Storico anche se a forte concorso di pubblico; tuttavia nel caso di trasferimento e di insediamento di Attrezzature generali di tipo diverso, le nuove attrezzature non dovranno presentare tale caratteristica.

Le attrezzature previste sono soltanto indicative e dovranno essere opportunamente localizzate e definite in sede di pianificazione attuativa.

Con la destinazione a Servizi Pubblici, risultano compatibili tutte le destinazioni previste all'Art.3.12 delle presenti Norme.

Con la destinazione a verde pubblico, risultano compatibili tutte le destinazioni indicate all'Art.3.11 delle presenti Norme, con l'eccezione degli impianti coperti.

Gli spazi storici inedificati, non hanno una destinazione specifica; essi sono rappresentati dalle pertinenze del tessuto storico. Si distinguono in spazi storici inedificati pubblici e di uso pubblico ed in spazi storici inedificati privati. Nel progetto di P.R.G./V. le superfetazioni fanno parte degli spazi inedificati pubblici, di uso pubblico e privati; esse quindi sono da demolire, per riqualificare il tessuto urbano.

Sono comunque escluse dall'intero Centro Storico le attività industriali di qualsiasi tipo, le stalle ed i ricoveri di animali, i mattatoi, le sale da ballo ed in generale tutte le attività nocive e moleste ed in contrasto con il carattere del Centro Storico.

81

82

## PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI SULMONA

**PRG** approvato in data 30.11.1984 - deliberazione di Giunta Regionale n. 7019 dell'8.11.1984

**NTA** Deliberazioni di adozioni di C.C. n. 27/C del 26.03.2012 e n. 22 dell'11.07.2015 Deliberazione di controdeduzione di C.C. n.23 dell'11.07.2015

Capo V ZONA STORICA DEL CAPOLUOGO

### **Art. 3.37 – Modalità di attuazione del P.R.G./V. del Centro Storico.**

Nel Centro Storico il P.R.G./V. si attua attraverso Studio Quadro di Piano particolareggiato unitario di iniziativa pubblica che potrà essere adottato in tutto o in parte sia ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, sia ai sensi della legge 457/1978 attraverso piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, applicati ad ambiti, a comparti, a unità minime di intervento individuati attraverso analisi incrociate sulla struttura urbana, sia ai sensi della legislazione regionale in materia urbanistica.

Nel periodo compreso fra l'adozione del P.R.G./V. e l'approvazione dei piani di recupero, il P.R.G./V. si attua attraverso intervento edilizio, limitatamente agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

### **Art. 3.38 - Criteri di intervento sul tessuto storico.**

Per quanto riguarda i criteri di interventi da applicarsi, essi derivano dalla classificazione prevista al presente articolo a cui corrispondono le prescrizioni della Tav. 5.7 del P.R.G./V.

#### 1) Restauro con vincolo assoluto.

Gli interventi di restauro con vincolo assoluto, da effettuarsi esclusivamente con i metodi e le tecniche del restauro scientifico, riguardano i contenitori monumentali che hanno assunto il carattere di emergenza architettonica all'interno del tessuto urbano. Tali interventi sono tesi al recupero dei caratteri originari, ivi compresi gli ampliamenti strutturali organici di origine storica non recente. Per queste unità edilizie, di cui fanno parte gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 di particolare pregio, gli interventi di restauro possono essere proposti esclusivamente dagli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore.

#### 2) Restauro.

Gli interventi di Restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi e

caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04.

Il tipo di intervento prevede:

a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni,
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite.
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini e chiostri.

b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, e senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne,
- solai e volte,
- scale,
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) La eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

#### 3) Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le Unità Edilizie in buono e mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del tessuto edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista

tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, ecc., ivi compresi immobili vincolati ai sensi della legge D.Lgs. 42/04.

Esso si attua secondo le seguenti modalità:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 2, lett. d);
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) La conservazione o il ripristino tipologico mediante:

- interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte.

c) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne,
- solai e volte,
- scale,
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

E' consentita la sostituzione di volte e solai, senza modificare la quota e la posizione, in immobili non sottoposti a vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/04.

d) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originale ed agli ampliamenti organici del medesimo.



**PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI SULMONA****PRG** approvato in data 30.11.1984 - deliberazione di Giunta Regionale n. 7019 dell'8.11.1984

NTA Deliberazioni di adozioni di C.C. n. 27/C del 26.03.2012 e n. 22 dell'11.07.2015 Deliberazione di controdeduzione di C.C. n.23 dell'11.07.2015

## Capo V ZONA STORICA DEL CAPOLUOGO

e) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, e gli interventi necessari a rendere detti impianti conformi alle vigenti norme nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

E' fatto divieto di inserire impianti tecnologici sulle facciate e sugli elementi aggettanti degli edifici.

## 4) Ripristino tipologico.

Gli interventi di Ripristino tipologico riguardano le unità edilizie che costituiscono inserimenti sostitutivi, del tutto incongrui con il tessuto edilizio circostante, di unità originarie di cui sia possibile reperire adeguata, documentazione delle caratteristiche fondamentali, individuabili anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico si attua mediante:

- interventi di sostituzione delle attuali strutture edilizie incompatibili,
- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, (androni, blocchi scale, portici),
- interventi atti a ripristinare la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte,
- interventi atti a ripristinare tutti, gli elementi organici del tipo edilizio preventivamente definito (prospetti, partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, ecc. )

## 5) Demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi riguardano le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, la cui demolizione contribuisce all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico ed a spazi storici inedificabili.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva del tessuto edilizio circostante nel suo insieme, nonché delle aree destinate a verde pubblico.

86

Gli interventi di cui ai precedenti punti, si attuano dalla data di approvazione del P.R.G./V. con permesso di costruire diretto.

## 6) Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'esistente (zona A).

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico - ambientali sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Tale ristrutturazione, da effettuarsi senza alcun incremento della Superficie utile e del Volume preesistente, ed attraverso il riutilizzo delle strutture fondamentali, si attua mediante interventi atti a riordinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché i servizi, tenendo conto dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e prevedendo obbligatoriamente la quota dei parcheggi privati, fissata dall'Art. 2 L. 122/1989, con l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione sono ammissibili solo a seguito di Piano Urbanistico Preventivo (p.p. o piano di recupero).

## 7) Spazi storici inedificati.

Tali spazi sono da destinare alla inedificabilità.

Gli spazi storici inedificati si dividono in spazi pubblici, di uso pubblico, e privati.

Gli spazi storici inedificati pubblici sono le aree libere di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento di pertinenza di complessi insediativi significativi all'interno del Centro Storico.

La loro utilizzazione pubblica appare indispensabile per garantire il recupero di aree collettive e la migliore fruizioni del territorio storico.

Gli interventi devono prevedere il ripristino di tali spazi attraverso tecnologie e

87

materiali di arredo urbano di tipo tradizionale.

Gli spazi storici inedificati di uso pubblico rappresentano aree libere significative come maglia connettiva del Centro Storico, capace di garantire una continuità dell'utilizzo complessivo del territorio storico.

Anche per tali spazi va previsto il ripristino con tecnologie e materiali di tipo tradizionale.

Gli spazi storici inedificati privati sono aree di esclusive, competenza degli edifici residenziali circostanti.

E' consentita la realizzazione, sulle coperture degli edifici, di terrazzi a tasca, nella misura massima di 1/3 della superficie del tetto, riferita alla proprietà delle singole unità immobiliari sottostanti. Nel caso in cui il tetto costituisca parte comune, è necessaria l'acquisizione dell'assenso dei comproprietari.

Il titolo abilitativo edilizio potrà essere rilasciato solo in caso di previa valutazione favorevole effettuata dalle autorità preposte alla tutela del vincolo in sede di autorizzazione degli specifici interventi.

**Art. 3.39 – Interventi di manutenzione ordinaria nel Centro Storico.**

Gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno del Centro Storico, conformi a quanto previsto al punto 1) dell'Art. 2.19 delle presenti Norme, devono inoltre avvenire utilizzando esclusivamente tecniche e tecnologie tradizionali, con particolare riferimento a intonaci esterni, infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne.

**Art.3.40 – Ricovero di autoveicoli privati nel Centro Storico.**

All'interno del perimetro del Centro Storico:

- sono confermati i garage di proprietà privata d'uso pubblico esistenti al momento di adozione del presente P.R.G./V;
- non è ammessa la costruzione di nuovi garage di proprietà privata di uso

88

**PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI SULMONA****PRG** approvato in data 30.11.1984 - deliberazione di Giunta Regionale n. 7019 dell'8.11.1984

NTA Deliberazioni di adozioni di C.C. n. 27/C del 26.03.2012 e n. 22 dell'11.07.2015 Deliberazione di controdeduzione di C.C. n.23 dell'11.07.2015

Capo V ZONA STORICA DEL CAPOLUOGO

pubblico;

- non sono ammessi locali destinati a parcheggio all'interno degli edifici di cui all'Art.3.38 punto (1,2,3) ed a servizio di unità immobiliari facenti parte dell'edificio per atto regolarmente trascritto.

In ogni caso i parcheggi coperti non possono essere ricavati fuori dal perimetro dell'edificio ed avere più di un accesso dalla strada pubblica (fornice o cancello) per ogni unità fondiaria (edificio).

Le rampe, se l'edificio si allinea in aderenza su spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) devono essere arretrate di almeno m. 5 dal filo esterno dell'edificio, in modo che l'uscita dei veicoli non costituisca pericolo.

Sono da considerarsi in contrasto con le destinazioni d'uso previste tutti i distributori di carburante insistenti su area pubblica o privata.

**Art. 3.41 – Elementi progettuali richiesti per gli interventi nel Centro Storico.**

Per gli interventi di Restauro con vincolo assoluto, Restauro, Risanamento conservativo, di cui al precedente Art.3.38 i progetti relativi alla domanda di permesso di costruire dovranno contenere, oltre a quanto già previsto dal vigente Regolamento Edilizio:

- a) Rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100:
  - Piante di tutti i piani, e relativa destinazione d'uso esistente, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle alberature. Tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volte e a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione.
  - Dovranno essere rappresentati inoltre gli elementi emergenti dalle coperture, quali camini e abbaini;
  - Prospetti e sezioni dal cantinato al sottotetto.

- b) Documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi, e dei locali interni di uso collettivo, nel formato minimo di cm. 9X9;
- c) Prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui all'immobile e prospicienti nell'area cortiliva, nel rapporto 1:200, completo dei dettagli significativi e con l'indicazione dei materiali;
- d) Planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1: 500, con l'indicazione dei mappali catastali, delle vie e delle piazze e degli edifici monumentali vicini;
- e) Planimetrie delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale), con indicazione delle falde e delle pendenze, nel rapporto 1: 200; rilievo in scala 1:20 degli sporti di gronda, dell'immobile, nelle strade e nei cortili.

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 Trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2424
Superficie sedime:	mq 1349,10
Superficie utile lorda:	mq 2619,10
Volume fuori terra:	mc 20.428,98

##### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 25% della s.u.l.

##### Nuovi usi

- Per l'intera superficie, si prevede una destinazione d'uso coerente con il progetto e conforme agli strumenti di pianificazione urbana e territoriale e di tutela vigenti
- Per l'eventuale superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione

##### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previste le tipologie di intervento in linea con i principi del progetto e conformi agli strumenti urbanistici e di tutela vigenti



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI



Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, è stato individuato lo strumento concessorio, da applicare per la valorizzazione dell'immobile in considerazione delle sue caratteristiche: la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

### *Concessione / Locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)*

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il *proprio business plan* dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico-illustrativi (studio dei caratteri, analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto, sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

## 4.4 Partnership

### Partner Promotori

- MiBACT (oggi MIC)
- MEF – Agenzia del Demanio
- ENIT

### Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto ed, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. L'Agenzia promuove inoltre nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari di immobili pubblici – Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo del progetto **Valore Paese Italia - DIMORE**, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione del progetto sia a livello nazionale che internazionale, che vedono la partecipazione anche di altri ministeri e altri soggetti pubblico privati come Fondazione FS e Anas SpA.

### Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

L'iniziativa che gode del sostegno e del contributo di molteplici partner dell'Agenzia tra cui ANCI-FPC, ANCE, CONI, FIV, WWF, Young Architects Competition, AICA, Touring Club Italiano, Legambiente, Associazione Borghi Autentici, CSVnet.

## 5. Partnership e supporto economico finanziario

### 5.1 Cooperazione a supporto del progetto

#### *Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti*

Parallelo alla valorizzazione corre il tema della ricerca dei finanziamenti, di forme di sostegno attivabili e di specifici contributi che possono venire da **Amministrazioni titolari di risorse**, a vario titolo, possono contribuire al sostegno della filiera.

Tra i diversi riferimenti indicati nel **PNRR**, si evidenzia quanto indicato nell'ambito della

**Missione 1 “Digitalizzazione, innovazione, competitività e cultura”**

**Componente M1C3 “Turismo e Cultura 4.0”**

**Investimento 2.1 “Attrattività dei borghi” che comprende interventi di valorizzazione del patrimonio storico per finalità turistiche e culturali presente nei piccoli centri italiani e nelle zone rurali**

#### Così come

**Caput Mundi-Next Generation EU per grandi eventi turistici**, si concentra sulla Capitale per riqualificare il patrimonio del centro e della periferia e per potenziare le infrastrutture digitali.

Più in generale nel PNRR è comunque sottolineato l'aspetto fondamentale della valorizzazione del brand Italia, a partire da Giubileo 2025 e Cortina Milano 2026, creando percorsi alternativi e un'offerta differenziata.

Per questo, attraverso Valore Paese Italia si intende contribuire in termini di progettualità, con interventi di valorizzazione del patrimonio e sviluppo del turismo sostenibile, per la promozione dei territori italiani,

## 6. Appendice

### Focus indicazioni progettuali

In coerenza con **Valore Paese Italia – DIMORE** la proposta di recupero e riuso presentata dovrà essere in linea con il **valore identitario**, gli **elementi costitutivi** e l'**organicità dell'impianto** architettonico ed **in coerenza con il contesto naturale architettonico** in cui il bene è inserito, salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali con l'obiettivo di potenziare la fruizione del territorio di riferimento.

Si dovrà prevedere un mix di funzioni che consentano la gestione privata e garantiscano al contempo l'accessibilità e la **fruibilità pubblica** dell'immobile in tutti gli spazi interni ed esterni, in modo permanente o temporaneo, in occasione di eventi e attività culturali finalizzate a garantire un turismo sostenibile e lo sviluppo locale ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui è inserito.

In linea con le indicazioni dei documenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti

- anno previste le seguenti nuove funzioni ATTIVITÀ TURISTICHE, RICETTIVE, RISTORATIVE, DIDATTICHE, CULTURALI, RICERCA, PROMOZIONALI, EVENTI E INIZIATIVE DI TIPO ARTISTICO, SOCIO-RICREATIVO, ENOGASTRONOMICO E PER LA SCOPERTA DEL TERRITORIO.





Prot. n° 4400

CITTÀ DI SULMONA

*Medaglia d'Argento al Valor Militare*

SETTORE 3

PIANIFICAZIONE - GESTIONE TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

Prot. N. 18656 ADA/ic

Sulmona, 19.04.2019

Spett.le  
Agenzia del Demanio  
Direzione Regionale Abruzzo e Molise  
Sede di Pescara  
lorenzo.lamonica@agenziademanio.it

Oggetto: richiesta C.D.U. immobile sito in Sulmona. Richiesta in esenzione da Bolli e Tributi ai sensi dell'art. 91 R.D. n. 2153 del 8.12.1938.

In riferimento alla nota n. 15086 del 2.04.2019 si comunica che la *Caserma De Amicis*, sita in Via A. Gramsci ricade nella *VG al PRG vigente entro il perimetro del Centro Storico* (3.35, 3.36, 3.37, 3.38, 3.39, 3.40, 3.41 delle N.T.A.) e ricade entro il perimetro della zona dichiarata di notevole interesse pubblico con decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 22.02.1996.

Distinti saluti

Il Funzionario Direttivo  
*Geom. Angelo D'Agostino*

Il Segretario Generale  
*Avv. Nunzia Buccilli*  
art. 28 vigente ROGUS

AGENZIA DEL DEMANIO D.R. ABRUZZO E MOLISE		
	A	C
DR		
DR-UD		
DR-UD-PC		
DR-SS		
DR-STE		
DR-ST-PE1		
DR-ST-PE2		
DR-ST-CB		
DATA		

una superficie territoriale di 4 (quattro) ettari, e su di esso vanno applicati i seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità territoriale  $It = 1.2 \text{ mc./mq.}$
- Indice di utilizzazione territoriale  $Ut = 0.4 \text{ mq/mq}$
- Altezza Max  $H = 7.5 \text{ m.}$
- N° piani f.t.  $P = 2$
- distanza dai confini di proprietà e di zona  $Dcz = 5 \text{ m}$
- distanza minima tra edifici  $De = 10 \text{ m}$
- Parcheggi ed autorimesse private  $= 5 \text{ mq/30 mq di Su}$
- Parcheggi pubblici  $= 5 \text{ mq/30 mq di Su non residenziale.}$
- Standard per verde pubblico attrezzato, servizi ed attrezzature pubbliche, parcheggi pubblici  $= 24 \text{ mq/abitate, di cui almeno } 2,5 \text{ mq per parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria P2.}$

Il programma costruttivo potrà avere inizio dopo che l'area del comparto sarà dichiarata idonea a seguito di accertamento geomorfologico del suolo.

## ***CAPO V - ZONA STORICA DEL CAPOLUOGO.***

### ***Art.3.35 – Definizione del Centro Storico (Zona A ai sensi dell'art.2 del D.M. 2.4.1968).***

La zona storica del Capoluogo è individuata negli Elaborati Grafici del P.R.G./V., ed in particolare nella Tav. 3.2.2. con perimetro continuo comprendente l'intero Centro Storico.

Tale perimetro contiene sia il tessuto storico vero e proprio, sia altre componenti edilizie di non rilevante interesse storico ma che, pur trasformate da successivi processi di sostituzione, con il tessuto storico interagiscono strettamente sotto il profilo morfologico, ambientale e funzionale.

Il perimetro del Centro Storico, così come individuato negli elaborati Grafici

del P.R.G./V., definisce anche la zona A ai sensi dell'Art.2 del D.M. 2.4.1968.

Le zone e gli edifici compresi all'interno del perimetro del Centro Storico sono regolati dalle prescrizioni di cui al presente Capo.

Gli elaborati grafici relativi al Centro Storico sono rappresentati dalle tavole 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 che definiscono lo stato di fatto, mentre le tavole 5.8 e 5.9, che riportano le destinazioni d'uso dei piani terra e fuori terra, la tav. 5.7 che delinea i criteri e le modalità di intervento e la tav. 5.10, che individua gli interventi urbanistici preventivi, sono da considerare soltanto indicative e come base di studio da verificarsi in sede di redazione dei piani particolareggiati.

***Art. 3.36 - Destinazioni d'uso compatibili con il Centro Storico***

Nel Centro Storico sono ammesse le destinazioni d'uso compatibili con la destinazione residenziale, i servizi (cantine, garage, spazi condominiali coperti e spazi tecnici) i pubblici servizi con i relativi spazi coperti accessori, il commercio al dettaglio e le attività ricettive (bar, ristoranti, pizzerie, bed and breakfast), gli uffici, gli studi professionali, l'artigianato di servizio e l'artigianato locale, purché a carattere non inquinante e molesto.

Le attività con natura ricettiva (ristoranti, pizzerie) possono essere realizzate, nel rispetto delle norme igienico sanitarie, dei requisiti di agibilità e sicurezza e di tutte le altre norme vigenti, ivi comprese quelle previste nel Regolamento Edilizio, anche nei piani seminterrati degli edifici. Tali attività potranno essere autorizzate solo previo conseguimento dell'autorizzazione in deroga e del parere igienico – sanitario favorevole da parte della competente ASL.

Sono esclusi dalle zone residenziali del Centro Storico gli uffici ad elevato concorso di pubblico, l'artigianato produttivo, i cinema ed i teatri.

Queste ultime attività potranno essere svolte nelle zone residenziali del centro storico limitatamente a quelle già insediate all'atto dell'adozione del P.R.G./V., purché non si tratti di attività nocive o moleste.

Con la destinazione d'uso ad Attrezzature generali, risultano compatibili le attività culturali, ricreative ed associative, l'istruzione secondaria, le attività politiche, amministrative e direzionali, le attività ricettive.

Per quanto riguarda le Attrezzature generali esistenti relativamente a quelle rilevate nelle Tav. 5.3, queste risultano compatibili con il Centro Storico anche se a forte concorso di pubblico; tuttavia nel caso di trasferimento e di insediamento di Attrezzature generali di tipo diverso, le nuove attrezzature non dovranno presentare tale caratteristica.

Le attrezzature previste sono soltanto indicative e dovranno essere opportunamente localizzate e definite in sede di pianificazione attuativa.

Con la destinazione a Servizi Pubblici, risultano compatibili tutte le destinazioni previste all'Art.3.12 delle presenti Norme.

Con la destinazione a verde pubblico, risultano compatibili tutte le destinazioni indicate all'Art.3.11 delle presenti Norme, con l'eccezione degli impianti coperti.

Gli spazi storici inedificati, non hanno una destinazione specifica; essi sono rappresentati dalle pertinenze del tessuto storico. Si distinguono in spazi storici inedificati pubblici e di uso pubblico ed in spazi storici inedificati privati. Nel progetto di P.R.G./V. le superfetazioni fanno parte degli spazi inedificati pubblici, di uso pubblico e privati; esse quindi sono da demolire, per riqualificare il tessuto urbano.

Sono comunque escluse dall'intero Centro Storico le attività industriali di qualsiasi tipo, le stalle ed i ricoveri di animali, i mattatoi, le sale da ballo ed in generale tutte le attività nocive e moleste ed in contrasto con il carattere del Centro Storico.

**Art. 3.37 – Modalità di attuazione del P.R.G./V. del Centro Storico.**

Nel Centro Storico il P.R.G./V. si attua attraverso Studio Quadro di Piano particolareggiato unitario di iniziativa pubblica che potrà essere adottato in tutto o in parte sia ai sensi della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, sia ai sensi della legge 457/1978 attraverso piani di recupero del patrimonio edilizio esistente, applicati ad ambiti, a comparti, a unità minime di intervento individuati attraverso analisi incrociate sulla struttura urbana, sia ai sensi della legislazione regionale in materia urbanistica.

Nel periodo compreso fra l'adozione del P.R.G./V. e l'approvazione dei piani di recupero, il P.R.G./V. si attua attraverso intervento edilizio, limitatamente agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo.

**Art. 3.38 - Criteri di intervento sul tessuto storico.**

Per quanto riguarda i criteri di interventi da applicarsi, essi derivano dalla classificazione prevista al presente articolo a cui corrispondono le prescrizioni della Tav. 5.7 del P.R.G./V.

1) Restauro con vincolo assoluto.

Gli interventi di restauro con vincolo assoluto, da effettuarsi esclusivamente con i metodi e le tecniche del restauro scientifico, riguardano i contenitori monumentali che hanno assunto il carattere di emergenza architettonica all'interno del tessuto urbano. Tali interventi sono tesi al recupero dei caratteri originari, ivi compresi gli ampliamenti strutturali organici di origine storica non recente. Per queste unità edilizie, di cui fanno parte gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/04 di particolare pregio, gli interventi di restauro possono essere proposti esclusivamente dagli Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore.

2) Restauro.

Gli interventi di Restauro riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano e territoriale per specifici pregi e

caratteri architettonici o artistici, ivi compresi gli immobili vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/04.

Il tipo di intervento prevede:

a) Il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate e cioè:

- il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni,
- il restauro o il ripristino degli ambienti interni,
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite.
- la conservazione e il ripristino degli spazi liberi, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini i chiostrini.

b) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, e senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne,
- solai e volte,
- scale,
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c) La eliminazione delle superfetazioni, definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico - sanitari, essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

### 3) Risanamento conservativo.

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le Unità Edilizie in buono e mediocre stato di conservazione che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici costituiscono parte integrante del tessuto edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente storico antico, sia perché significativi dal punto di vista

tipologico per la distribuzione interna degli ambienti, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, ecc., ivi compresi immobili vincolati ai sensi della legge D.Lgs. 42/04.

Esso si attua secondo le seguenti modalità:

a) La valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari mediante:

- il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni, su questi ultimi sono consentite parziali modifiche purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico, fatto salvo quanto previsto al precedente punto 2, lett. d);
- il restauro e il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;

b) La conservazione o il ripristino tipologico mediante:

- interventi atti a ripristinare o a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte.

c) Il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne,
- solai e volte,
- scale,
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

E' consentita la sostituzione di volte e solai, senza modificarne la quota e la posizione, in immobili non sottoposti a vincolo monumentale di cui al D.Lgs. 42/04.

d) la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originale ed agli ampliamenti organici del medesimo.

e) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti, e gli interventi necessari a rendere detti impianti conformi alle vigenti norme nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio.

E' fatto divieto di inserire impianti tecnologici sulle facciate e sugli elementi aggettanti degli edifici.

#### 4) Ripristino tipologico.

Gli interventi di Ripristino tipologico riguardano le unità edilizie che costituiscono inserimenti sostitutivi, del tutto incongrui con il tessuto edilizio circostante, di unità originarie di cui sia possibile reperire adeguata, documentazione delle caratteristiche fondamentali, individuabili anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico.

Tale ripristino tipologico si attua mediante:

- interventi di sostituzione delle attuali strutture edilizie incompatibili,
- interventi atti a ripristinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, (androni, blocchi scale, portici),
- interventi atti a ripristinare la forma, la dimensione ed i rapporti preesistenti fra unità edilizie ed aree scoperte,
- interventi atti a ripristinare tutti, gli elementi organici del tipo edilizio preventivamente definito (prospetti, partitura delle finestre, tipo di copertura, posizione dei muri portanti interni, ecc. )

#### 5) Demolizione senza ricostruzione.

Gli interventi riguardano le superfetazioni ed i corpi di fabbrica incompatibili con la struttura dell'insediamento storico, la cui demolizione contribuisce all'opera di risanamento funzionale e formale delle aree destinate a verde pubblico ed a spazi storici inedificabili.

Il tipo di intervento prevede la demolizione e la esecuzione di opere esterne atte a valorizzare la organizzazione morfologica e distributiva del tessuto edilizio circostante nel suo insieme, nonché delle aree destinate a verde pubblico.



Gli interventi di cui ai precedenti punti, si attuano dalla data di approvazione del P.R.G./V. con permesso di costruire diretto.

6) Ristrutturazione edilizia con conservazione dell'esistente (zona A).

Gli interventi riguardano le particelle edilizie che, pur non presentando particolari caratteristiche storico – ambientali sono compatibili con la organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Tale ristrutturazione, da effettuarsi senza alcun incremento della Superficie utile e del Volume preesistente, ed attraverso il riutilizzo delle strutture fondamentali, si attua mediante interventi atti a riordinare i collegamenti verticali e orizzontali collettivi, nonché i servizi, tenendo conto dell'organizzazione distributiva dell'unità edilizia e prevedendo obbligatoriamente la quota dei parcheggi privati, fissata dall'Art. 2 L. 122/1989, con l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di ristrutturazione sono ammissibili solo a seguito di Piano Urbanistico Preventivo (p.p. o piano di recupero).

7) Spazi storici inedificati.

Tali spazi sono da destinare alla inedificabilità.

Gli spazi storici inedificati si dividono in spazi pubblici, di uso pubblico, e privati.

Gli spazi storici inedificati pubblici sono le aree libere di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento di pertinenza di complessi insediativi significativi all'interno del Centro Storico.

La loro utilizzazione pubblica appare indispensabile per garantire il recupero di aree collettive e la migliore fruizioni del territorio storico.

Gli interventi devono prevedere il ripristino di tali spazi attraverso tecnologie e

materiali di arredo urbano di tipo tradizionale.

Gli spazi storici inedificati di uso pubblico rappresentano aree libere significative come maglia connettiva del Centro Storico, capace di garantire una continuità dell'utilizzo complessivo del territorio storico.

Anche per tali spazi va previsto il ripristino con tecnologie e materiali di tipo tradizionale.

Gli spazi storici inedificati privati sono aree di esclusive, competenza degli edifici residenziali circostanti.

E' consentita la realizzazione, sulle coperture degli edifici, di terrazzi a tasca, nella misura massima di 1/3 della superficie del tetto, riferita alla proprietà delle singole unità immobiliari sottostanti. Nel caso in cui il tetto costituisca parte comune, è necessaria l'acquisizione dell'assenso dei comproprietari.

Il titolo abilitativo edilizio potrà essere rilasciato solo in caso di previa valutazione favorevole effettuata dalle autorità preposte alla tutela del vincolo in sede di autorizzazione degli specifici interventi.

***Art. 3.39 – Interventi di manutenzione ordinaria nel Centro Storico.***

Gli interventi di manutenzione ordinaria all'interno del Centro Storico, conformi a quanto previsto al punto 1) dell'Art. 2.19 delle presenti Norme, devono inoltre avvenire utilizzando esclusivamente tecniche e tecnologie tradizionali, con particolare riferimento a intonaci esterni, infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne.

***Art.3.40 – Ricovero di autoveicoli privati nel Centro Storico.***

All'interno del perimetro del Centro Storico:

- sono confermati i garage di proprietà privata d'uso pubblico esistenti al momento di adozione del presente P.R.G./V;
- non è ammessa la costruzione di nuovi garage di proprietà privata di uso

pubblico;

- non sono ammessi locali destinati a parcheggio all'interno degli edifici di cui all'Art.3.38 punto (1,2,3) ed a servizio di unità immobiliari facenti parte dell'edificio per atto regolarmente trascritto.

In ogni caso i parcheggi coperti non possono essere ricavati fuori dal perimetro dell'edificio ed avere più di un accesso dalla strada pubblica (fornice o cancello) per ogni unità fondiaria (edificio).

Le rampe, se l'edificio si allinea in aderenza su spazi pubblici (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) devono essere arretrate di almeno m. 5 dal filo esterno dell'edificio, in modo che l'uscita dei veicoli non costituisca pericolo.

Sono da considerarsi in contrasto con le destinazioni d'uso previste tutti i distributori di carburante insistenti su area pubblica o privata.

***Art. 3.41 – Elementi progettuali richiesti per gli interventi nel Centro Storico.***

Per gli interventi di Restauro con vincolo assoluto, Restauro, Risanamento conservativo, di cui al precedente Art.3.38 i progetti relativi alla domanda di permesso di costruire dovranno contenere, oltre a quanto già previsto dal vigente Regolamento Edilizio:

- a) Rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100:
  - Piante di tutti i piani, e relativa destinazione d'uso esistente, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle alberature. Tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti coperti a volte e a cassettoni decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione.
  - Dovranno essere rappresentati inoltre gli elementi emergenti dalle coperture, quali camini e abbaini;
  - Prospetti e sezioni dal cantinato al sottotetto.

- b) Documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi, e dei locali interni di uso collettivo, nel formato minimo di cm. 9X9;
- c) Prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui all'immobile e prospicienti nell'area cortiliva, nel rapporto 1:200, completo dei dettagli significativi e con l'indicazione dei materiali;
- d) Planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1: 500, con l'indicazione dei mappali catastali, delle vie e delle piazze e degli edifici monumentali vicini;
- e) Planimetrie delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale), con indicazione delle falde e delle pendenze, nel rapporto 1: 200; rilievo in scala 1:20 degli sporti di gronda, dell'immobile, nelle strade e nei cortili.

## **CAPO VI – ZONE PRODUTTIVE**

### ***Art. 3.42 – Zone agricole (Zone E ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 2.4.1968).***

Le zone agricole sono tutte le zone destinate all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'esercizio di attività connesse con l'uso agricolo del territorio.

Le presenti Norme si applicano per ogni tipo di zona agricola, secondo la classificazione di cui agli Articoli successivi.

La nuova edificazione in zona agricola è consentita in generale in funzione della conduzione del fondo e dell'esercizio di attività agricole o ad esse connesse. E' consentita l'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine.



# *Ministero per i Beni e le Attività Culturali*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'ABRUZZO L'AQUILA

## **IL DIRETTORE REGIONALE**

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

**VISTO** il Decreto Legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59", come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

**VISTO** l'articolo 6 del Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante disposizioni transitorie e finali;

**VISTO** il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137", come modificato dal D.Lgs. 24 marzo 2006, n. 156, di seguito denominato Codice;

**VISTO** il Decreto Dirigenziale 6 febbraio 2004 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico così come modificato dal decreto Dirigenziale 28 febbraio 2005, e il Decreto Dirigenziale 25 gennaio 2005 recante le procedure per la verifica dell'interesse culturale dei beni immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro;

**VISTO** il D.P.R. 2 luglio 2009, n. 91 "Regolamento recante modifiche ai decreti presidenziali di riorganizzazione del Ministero e riorganizzazione degli Uffici di diretta collaborazione del Ministero per i beni e le attività culturali";

**VISTO** il conferimento dell'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell'Abruzzo conferito al Dott. Fabrizio Magani con D.P.C.M. 18/11/2010;

**VISTA** la nota del 15 giugno 2012 ricevuta il 21 giugno 2012 con la quale l'Ente Agenzia del Demanio - Filiale Abruzzo ha chiesto la verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice per l'immobile appresso descritto;

**VISTO** il parere della soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per l'Abruzzo espresso con nota prot. n. 13264 del 14 agosto 2012;

**RITENUTO** che l'immobile denominato ex Convento di Santa Monica ora Caserma de Amicis sito in provincia di L'Aquila comune di Sulmona, in Via Antonio Gramsci, distinto al C.F. al foglio 60 particella 2041, confinante con le particelle 343, 344, 359, 363, Via Gramsci, Via Japasseri e Via Larga come dalla allegata planimetria catastale, presenta interesse importante ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 per i motivi contenuti nella relazione storico artistica allegata;

## **DECRETA**

il bene denominato ex Convento di Santa Monica ora Caserma de Amicis in Sulmona (AQ), meglio individuato nelle premesse e descritto negli allegati, è dichiarato di interesse importante ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n.42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela



# Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DELL'ABRUZZO L'AQUILA

contenute nel predetto Decreto Legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto è trascritto presso l'Agenzia del Territorio - servizio pubblicità immobiliare dalla competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali ai sensi dell'articolo 16 del Codice.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al T.A.R. competente per territorio secondo le modalità di cui al D.Lgs 104/2010, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

L'Aquila 4 settembre 2012

D.D.R. n. 428

IL DIRETTORE REGIONALE  
Fabrizio Magani

## Relazione Allegata

## Identificazione del Bene

Denominazione	Ex Convento di Santa Monica ora Caserma de Amicis
Regione	ABRUZZO
Provincia	L'AQUILA
Comune	SULMONA
Località	SULMONA
Cap	67039
Nome strada	VIA ANTONIO GRAMSCI
Numero civico	snc

## Relazione Storico-Artistica

L'edificio denominato Convento di Santa Monica, fu probabilmente un monastero delle Agostiniane, probabilmente venute in Sulmona nel XIV secolo prendendo dimora nel rione di Porta Japasseri, circa un secolo dopo l'insediamento in città degli Agostiniani (!" & \$). Nella chiesa di S. Monica a principio del 1400 dimorarono le Beate Gemma de Letto con la figlia Chiara e la nipote Beta Lisa de Letto (da Sardi de Letto, Chiese-congregazioni-protettori). A seguito della soppressione degli ordini, l'immobile subì numerosi interventi di ristrutturazione, necessari alla sua utilizzazione come caserma e forse anche carcere, che hanno cancellato quasi totalmente le preesistenze. L'ex convento attualmente risulta essere un complesso architettonico che occupa un'area rettangolare di circa 60x40 metri, nel rione di Porta Japasseri, organizzato intorno ad un ampio piazzale; nella parte più vicina all'ingresso, è riconoscibile un chiostro di cui rimane un colonnato su tre lati. Vicino a questo è sito il campanile e in adiacenza, ove fino a ieri era la mensa della truppa, è riconoscibile una schema architettonico riconducibile alla chiesa. Intorno a questo chiostro si articolava probabilmente il primo insediamento conventuale; si può ipotizzare un successivo ampliamento della struttura intorno alla parte più ampia dell'attuale piazzale, non è dato saperne l'epoca e l'esecutore, religioso o militare; è molto probabile che sia stato rimosso in quell'occasione il quarto lato del portico di cui sopra. L'edificio attualmente è a due piani, con evidenti tracce di interventi strutturali, distributivi, funzionali e di finitura che hanno in buona parte cancellato o coperto, in maniera recuperabile, il sottostrato originario. L'interesse culturale dei locali oggetto di verifica è riconducibile quindi allo schema distributivo tipico della strutture monastiche o per la vita collegiale; nonché alla ragionevole aspettativa di poter rinvenire eventuali elementi architettonici originari in occasione di interventi di recupero.

VISTO:  
IL DIRETTORE REGIONALE  
(Fabrizio Magani)

