



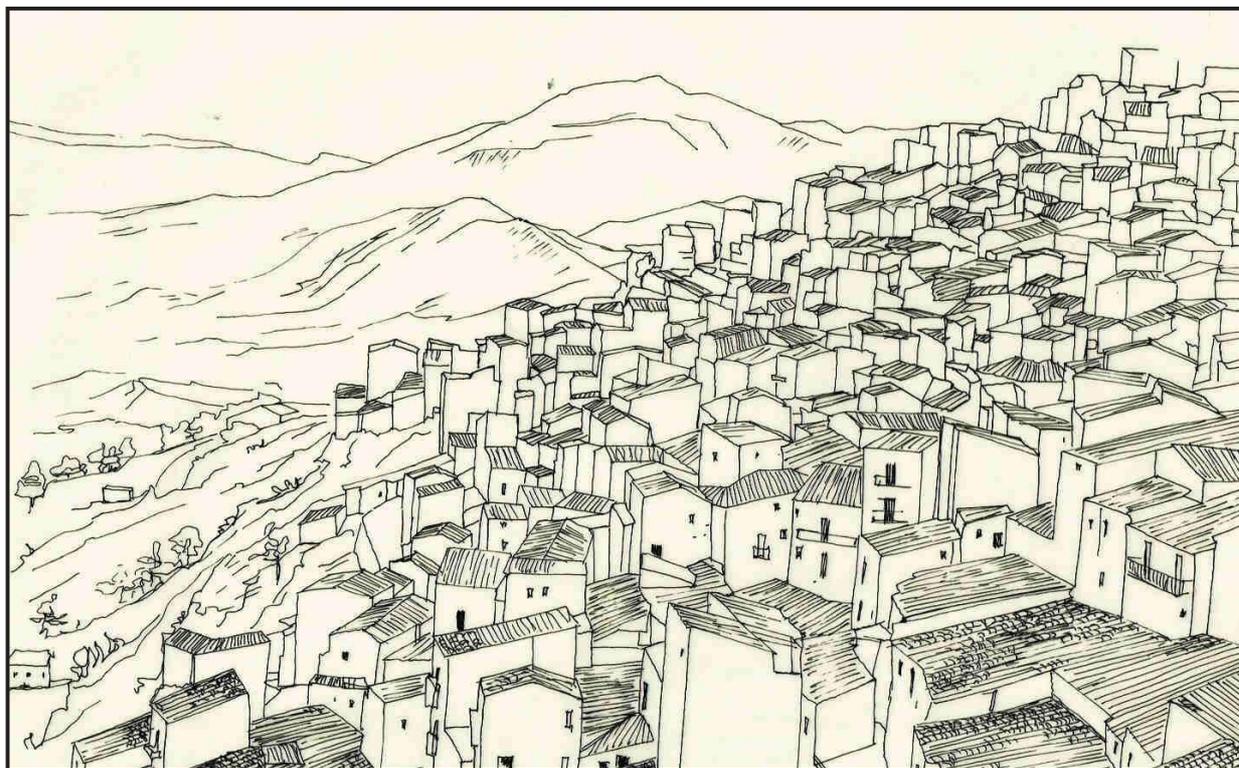
## COMUNE DI PRIZZI

*Città metropolitana di Palermo*

### STUDIO DI DETTAGLIO DEL CENTRO STORICO

*art. 3 L.R. 10 Luglio 2015, n. 13*

### RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE



*Redazione*

*Settore Tecnico*

Geom. Angelo Campagna  
Geom. Giuseppe Milazzo  
Geom. Benedetto Pecoraro  
Geom. Giovanni Provenzano  
Geom. Giorgio Salerno

*Il Sindaco*

Luigi Vallone

*Consulenza*

*Esperto del Sindaco*

Arch. Giuseppe Giambertone

*Responsabile*

Ing. Castrenze Collura

2020-2022

## PREMESSA

Nelle pagine che seguono è illustrato lo studio del centro storico del Comune di Prizzi, redatto in attuazione delle disposizioni contenute nell'art. 3 della L.R. 10 luglio 2015, n. 13, recante "*Norme per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base dei centri storici*".

Per effetto della disposizione sopra richiamata è posto l'obbligo ai Comuni di redigere uno "Studio con effetti costitutivi" riguardante il centro storico, composto da:

- a) una relazione esplicativa delle scelte;
- b) una planimetria in scala non superiore a 1:500.

Finalità dello studio è quella di individuare la appartenenza delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all'interno del centro storico alle tipologie specificate nell'art. 2 della stessa legge.

E' altresì prescritto, nell'art. 4, che vengano delimitate aree di tutela e valorizzazione all'interno dei centri storici ovvero in aree adiacenti al centro storico (purché non prevalenti in termini di superficie), ricomprendenti uno o più isolati che presentano caratteri di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico e sociale.

Va chiarito che lo studio sopra specificato è solamente finalizzato a semplificare le modalità e le procedure di rilascio dei titoli abilitativi per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dei centri storici e non sostituisce gli ordinari strumenti di pianificazione, quali la Variante ex Circolare ARTA n. 3/2000 ovvero i piani particolareggiati esecutivi e di recupero edilizio.

Per tutte le problematiche connesse alla sistemazione degli spazi non costruiti, all'attribuzione delle destinazioni d'uso, alla determinazione delle modalità di intervento negli edifici allo stato di rudere, nonché per la regolamentazione urbanistica ed edilizia degli interventi pubblici e privati, occorre dunque rinviare alla definizione di un piano di dettaglio che l'Amministrazione comunale di Prizzi potrà inserire all'interno del processo di definizione del nuovo Piano Regolatore Generale.

Il presente studio è stato redatto dall'Ufficio Tecnico comunale, diretto dall'ing. CastrenzeCollura, avvalendosi della consulenza dell'arch. Giuseppe Giambertone in qualità di esperto del Sindaco.

Alla redazione dello studio hanno partecipato, per il rilevamento delle unità del patrimonio esistente e la predisposizione della cartografia, i tecnici dell'U.T.C. del Comune di Prizzi: geom. Angelo Campagna, geom. Giuseppe Milazzo, geom. Benedetto Pecoraro, geom. Giovanni Provenzano, geom. Giorgio Salerno.

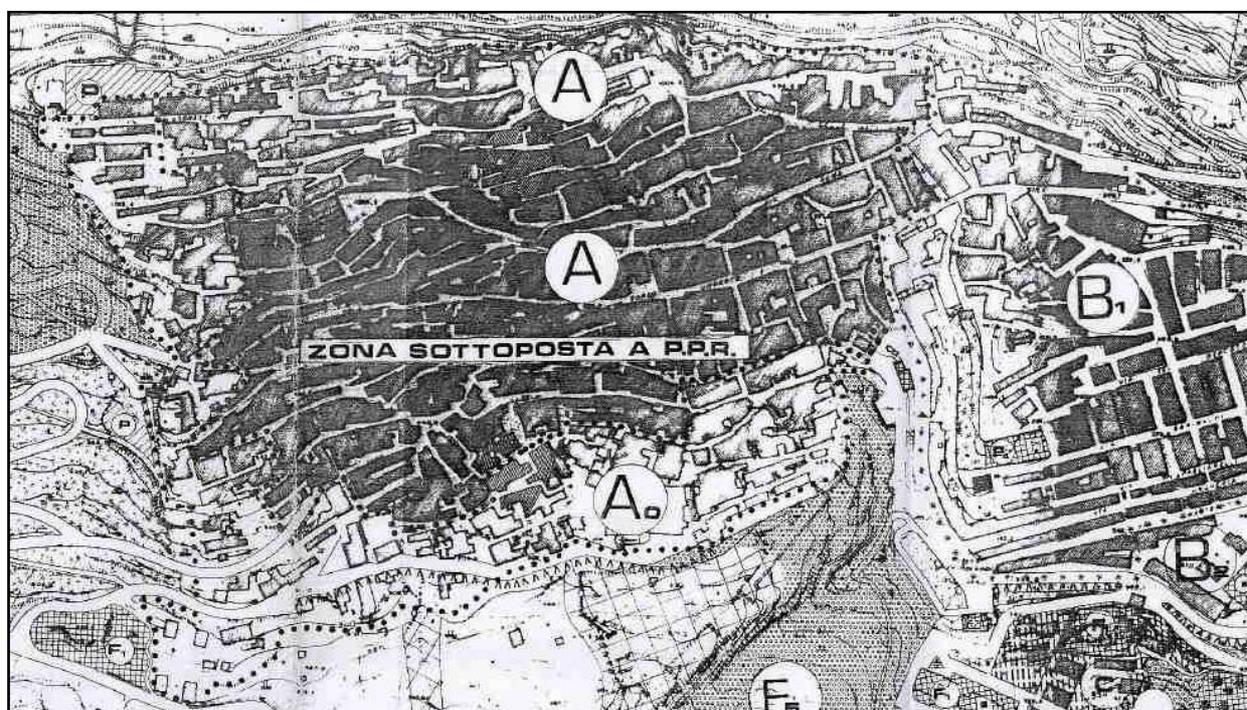
Infine la definizione del database informatico saranno realizzati dalla Società Logis Srl giusto incarico, per la predisposizione di un S.I.T. conferito con Determina Settore Tecnico n° 465 del 10/12/2020 e n° 945 R.G. del 10/12/2020.

## 1. AMBITO DI RIFERIMENTO DELLO STUDIO

L'art. 1 della L.R. 13/2015 prescrive che lo Studio specificato in premessa debba riferirsi al “centro storico” di ogni Comune.

Tale definizione, come è noto, non è priva di ambiguità, dal momento che la Regione Siciliana non ha mai completato il progetto di catalogazione e di censimento dei centri storici siciliani, prescritto dall'art. 1 della L. R. 7 maggio 1976 n 70, che recita: “*Il Governo della Regione, entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, è tenuto a determinare con decreto l'elenco dei comuni siciliani i cui centri storici rappresentino beni culturali di particolare pregio, ai fini della salvaguardia, della conservazione e del recupero mediante interventi di risanamento conservativo...*”

In assenza di specifiche indicazioni, nel presente studio, ci si è riferiti alla perimetrazione, del centro storico del Comune di Prizzi e della Borgata Filaga, contenuti nel vigente Piano Regolatore Generale, i cui stralci si riportano di seguito.



Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico è identificato con il perimetro a tratteggio e la zona B1

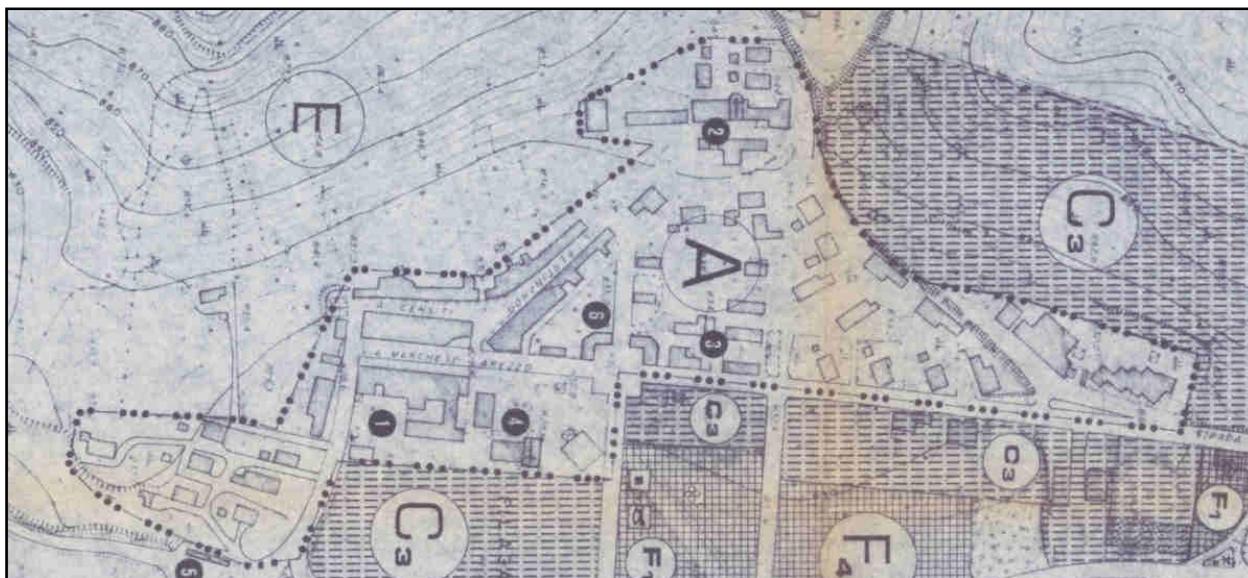
### 1.1 Il Piano Regolatore Generale vigente

Il Comune di Prizzi è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D. Dir. .516/DRU del 19/07/2002 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente. Ad oggi sono decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione e, quindi, ai sensi dell'art.3, comma 1, della L.R. n. 15 del 30/04/1991, il Comune è obbligato alla revisione del P.R.G. esistente.

Nella stesura originaria, il P.R.G. individuava due Zone A di centro storico, identificate con le Zone A e A0, di cui la prima sita nella parte nord-occidentale dell'abitato e la seconda ubicata

nella parte sud-occidentale dello stesso; zone normate dagli articoli 29 e 30 delle Norme di Attuazione. Nella fase propedeutica all'approvazione del P.R.G., il C.R.U. prescriveva che la sottozona A0 venisse inglobata nella Zona A e, in accoglimento di un'osservazione, prescriveva che la Zona B1, prevista nella parte orientale dell'abitato, venisse riportata a Zona A, ripristinando la perimetrazione che la Zona A aveva nel precedente strumento urbanistico (Programma di Fabbricazione). Essa si estende per circa 19 ettari ed interessa circa il 60% dell'abitato. Il P.R.G. rimanda tutti gli interventi edilizi nel centro storico, con esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, all'approvazione dei Piani Particolareggiati di Recupero, con priorità, nella redazione di tali piani, per la zona centrale dell'abitato.

Per quanto riguarda la Frazione di Filaga, la perimetrazione del centro storico comprende tutto il nucleo antico del borgo ed alcune costruzioni realizzate dopo gli anni 50.



*Stralcio del PRG vigente. Il Centro storico della Borgata Filaga è identificato con il perimetro a tratteggio*

## **1.2 Il quadro vincolistico**

Il sistema dei vincoli territoriali ai quali è sottoposto il centro storico di Prizzi e della Borgata Filaga è definito da alcuni strumenti di pianificazione e da disposizioni legislative di seguito descritti.

### **1.2.1 Piano regionale di Assetto Idrogeologico.**

Il territorio comunale ricade nei Piani Stralcio di Bacino n. 033 Bacino Idrografico del Fiume S. Leonardo (l'ultimo aggiornamento per il Comune di Prizzi è stato effettuato con D.A. n.170 del 29/03/2002) e Bacino Idrografico n. 061 del Fiume Sosio-Verdura.

In tali piani sono enucleate aree di pericolosità e rischio idraulico e geomorfologico, nelle quali si applicano limitazioni più o meno consistenti all'attività edilizia.

Nel territorio comunale sono individuate, in particolare, numerose aree soggette a pericolosità geomorfologica, che vengono assoggettate a particolari limitazioni.

Il centro storico della Borgata Filaga non è interessato da aree soggette a pericolosità.

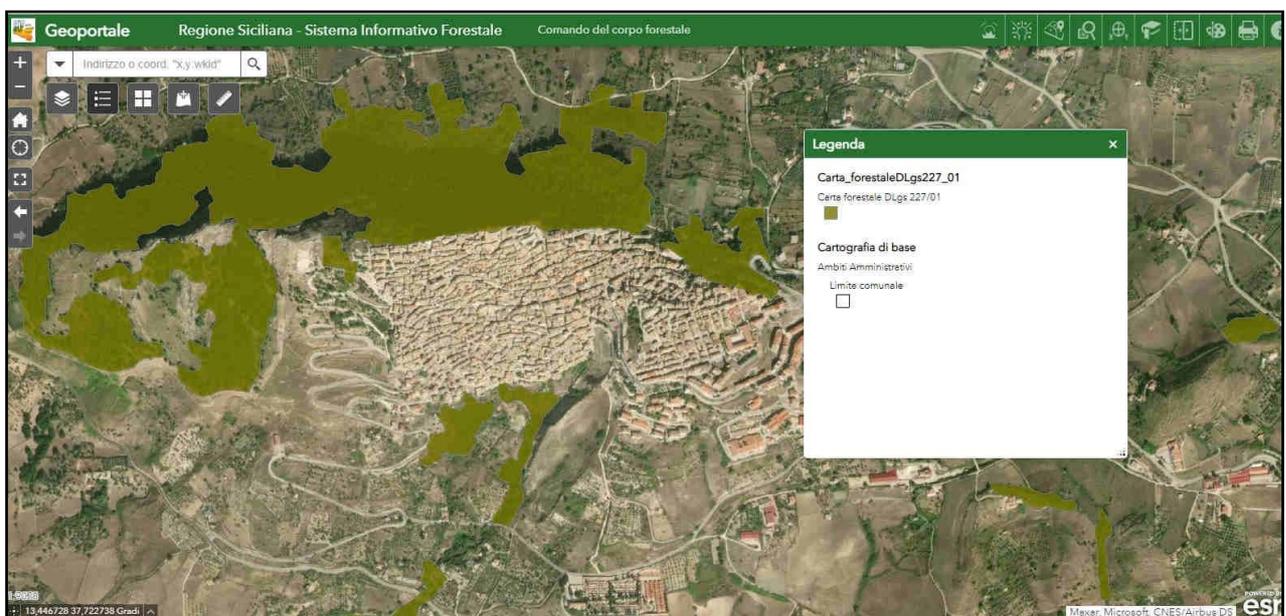
Il centro storico di Prizzi, nelle parti marginali, è direttamente interessato da aree soggette a pericolosità geomorfologica.



Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico vigente (Geoportale Regione Sicilia) Centro storico di Prizzi

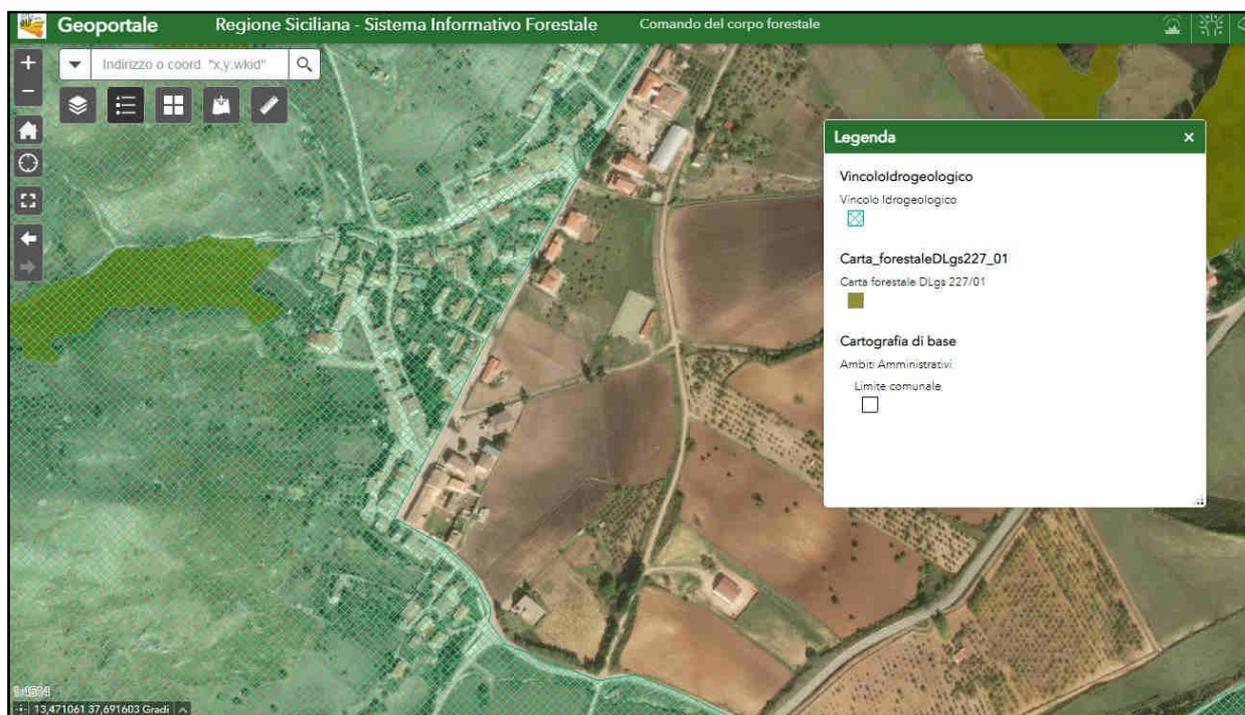
### 1.2.2 Piano Forestale e vincolo idrogeologico .

Il margine nord e ovest del nucleo storico di Prizzi è interessato da una formazione boschiva di origine antropica.



Stralcio della Carta Forestale (Sistema informativo forestale Regione Sicilia) Centro storico di Prizzi

La maggior parte del centro storico della Borgata Filaga è interessato dalle presenza del vincolo idrogeologico.

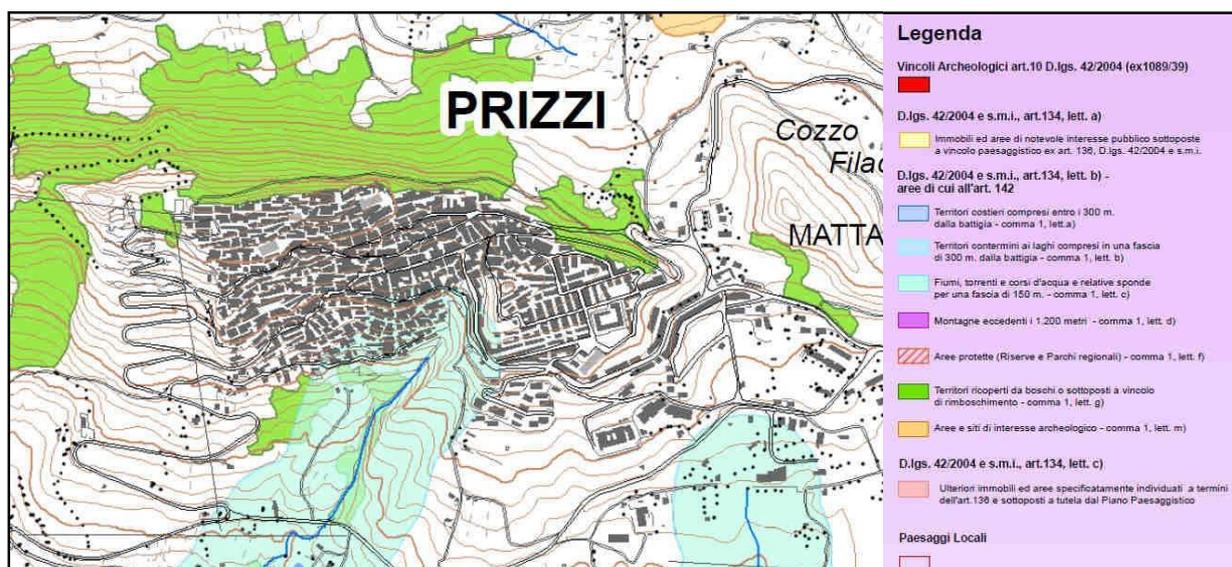


Stralcio della Carta Forestale e vincolo idrogeologico (S.I.F. Regione Sicilia) Centro storico della Borgata Filaga

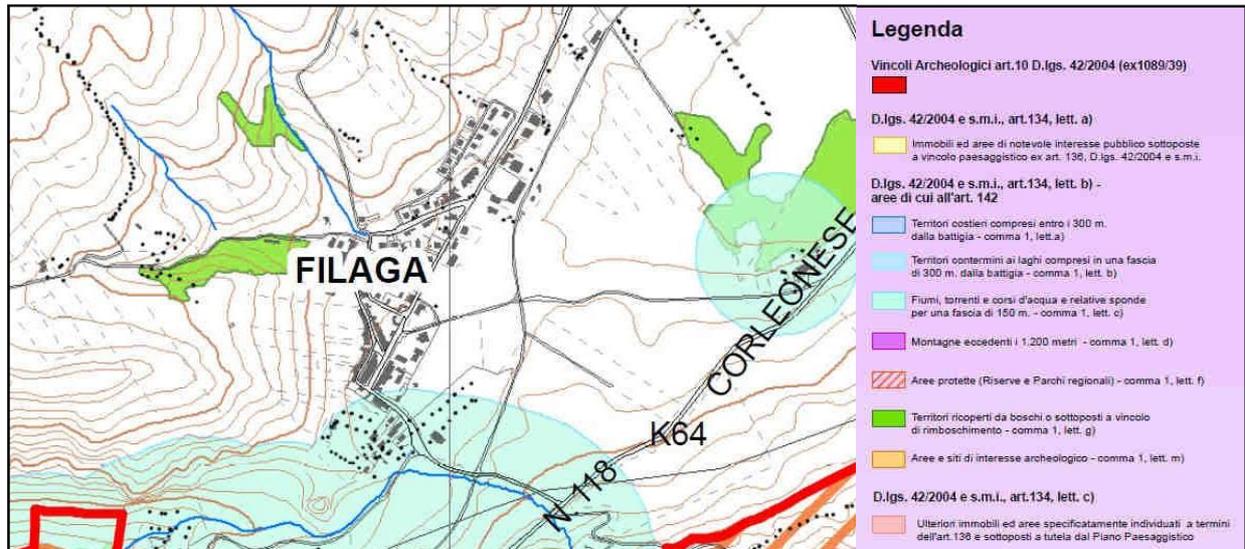
### 1.2.3 Piano paesaggistico.

Il Piano Paesaggistico della Provincia di Palermo, ancora in fase di definizione, prevede all'interno del territorio comunale di Prizzi, alcune aree costituenti beni paesaggistici da sottoporre a regimi di tutela differenziati.

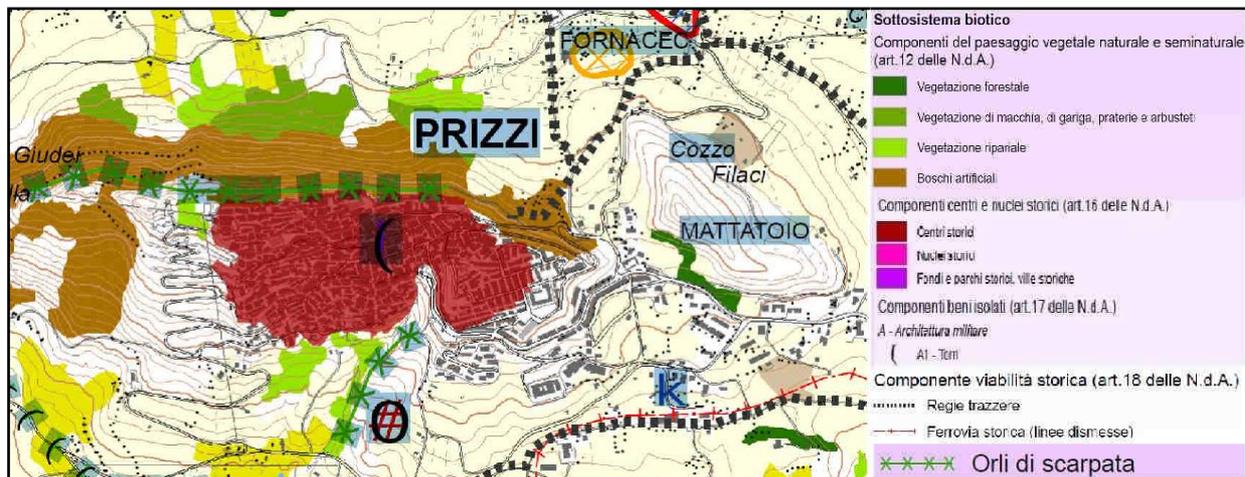
Il Centro storico di Prizzi e della Borgata Filaga sono inseriti, nelle norme di attuazione del Piano, all'art. 54 Paesaggio Locale 34 "Le pendici settentrionali dei Monti Sicani"



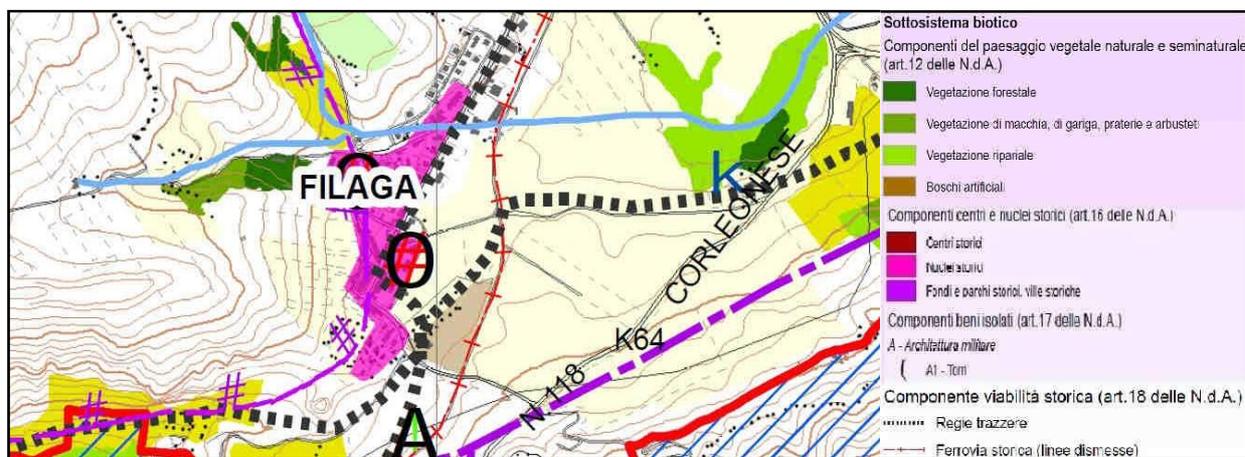
Stralcio del Piano Paesaggistico (Tavola Beni Paesaggistici) Centro storico di Prizzi



Stralcio del Piano Paesaggistico (Tavola Beni Paesaggistici) Centro storico di Filaga



Stralcio del Piano Paesaggistico (Tavola Componenti del Paesaggio) Centro storico di Prizzi



Stralcio del Piano Paesaggistico (Tavola Componenti del Paesaggio) Centro storico di Filaga

## 2. LO STATO DI FATTO

### *2.1 Formazione e trasformazione urbanistica del centro storico di Prizzi*

Tralasciando le lunghe ed importanti vicende storiche che hanno coinvolto il territorio di Prizzi in epoca greca, e concentrando l'attenzione sull'insediamento che ha dato origine all'agglomerato urbano, va detto che esso si è sicuramente sviluppato sotto la dominazione islamica e soprattutto normanna.

E' verosimile che un nucleo primitivo del paese dovette preesistere all'invasione dei musulmani. Nella descrizione di Idrisi, dal 1154 al 1174, Prizzi è menzionata risalendo le aree montuose dell'entroterra isolano partendo da Palermo, fra Corleone e Castronovo. Adagiato sulla rocca omonima il centro dominato dal castello attorno al quale si sviluppa, da occidente ad oriente e più a valle in direzione meridionale, l'abitato.

Anche se di minore importanza rispetto agli altri centri citati, Prizzi, nel periodo normanno, già possedeva una dimensione urbana.

Dalla datazione piuttosto incerta delle prime strutture religiose si può ipotizzare la struttura del centro antico nel primo nucleo fortificato attorno al "castello".

Nella parte più alta all'estremità settentrionale, delimitato dalla salita S.S. Crocifisso e dall'attuale Via Roma prima denominata "Piazza Soprana", s'individua l'insediamento originario descritto perimetralmente da occidente ad oriente dalla chiesetta di S. Sebastiano, costruita su una struttura molto più antica, continuando in senso trasversale da S. Biagio, dove in seguito verrà edificata la chiesa del S.S. Crocifisso, seguendo l'allineamento dell'attuale via Marcello da S. Nicolò e, risalendo in direzione del Largo Matrice, da S. Giorgio, dove in seguito verrà costruita la Chiesa Madre.

Queste quattro strutture religiose chiudevano inoltre un sistema difensivo caratterizzato dalla presenza del castello nella sommità della rocca, che alcuni autori definiscono fortezza e ne attribuiscono la costruzione a Guglielmo Bonello e il restauro ai Chiaramontani.

La torre più avanzata della struttura fortificata, prospiciente l'angolo del cortile Castello, corrispondeva infatti con le torri divenute in seguito i campanili della chiesa di S. Antonio Abate, antica matrice del centro, della chiesa Madre (1561) e della Chiesa di S. Maria detta di S. Anna, costruita probabilmente nel XVII sec.

Anche se l'allineamento delle torri potrebbe fare pensare alla preesistenza di torrioni inseriti in un circuito difensivo già strutturato nel periodo normanno, non esistono sufficienti elementi (presenza di porte nella toponomastica, muratura esterna a carattere continuo ecc ...) per potere con certezza ipotizzare l'esistenza delle mura a cui si poteva accedere dal lato orientale con il collegamento Corleone-Palermo e dal lato meridionale con il collegamento Vicani-Castronovo. L'accentuata altimetria a nord e a occidente davano comunque garanzia alla difesa naturale con un dislivello di circa 50 metri.

Il tessuto del nucleo più antico presenta una certa coerenza d'impostazione nei rapporti fra orditura viaria e organizzazione abitativa. Nella composizione urbana, la particolare situazione topografica e altimetrica del sito, potrebbe evidenziare l'unica condizione che metta in relazione la strada e la casa.

Anche negli andamenti più lineari lungo la via del Castello e la via Conciliatore invece esistono elementi d'innesto (Cortile del Castello, Cortile dei Greci) che riconducono lo sviluppo planimetrico ad una articolazione più complessa di matrice islamica. La gradualità d'uso dello spazio infatti conferisce alla penetrazione viaria una funzione via via sempre più privatistica.

Nella zona centrale della fascia compresa fra la Via S. Antonio, la salita Crocifisso e via Roma, gli esempi si moltiplicano; gli isolati si dimensionano con analogo criterio, i salti altimetrici vengono compensati da scalinate a sviluppo continuo (Salita Matrice) e a sviluppo spezzato (Salita S. Nicolò). La sequenza dei vicoli, cortili e anditi di accesso, interrotta dall'inserimento delle strutture religiose in senso orizzontale (S. Sebastiano, S. Antonio) e verticale (S. Nicolò, S. Michele), riconduce in termini di adattamento l'individuo all'ambiente. Le fasi di passaggio dal pubblico al privato e il loro valore d'uso appaiono così improntate da una profonda esperienza comunitaria di antica tradizione.

Questo primo assetto urbanistico fu mantenuto nei secoli successivi fino alla costruzione dell'attuale Chiesa Madre e del complesso dei Minori Conventuali, nel XVI secolo, quando Prizzi era già passata alla Famiglia Villaraut.

**Nei due secoli della baronia** si evidenziano due momenti storici importanti per la dimensione territoriale e lo sviluppo urbano. Il 1482 segna la data della stipula dei "capitoli", fra Giovanni Villaraut e il rappresentante della colonia albanese inseritasi nel territorio già da tempo.

Al notevole ridimensionamento del territorio prizzese fanno riscontro un accentramento e un consolidamento dello sviluppo urbano.

Nella seconda metà del XVI secolo viene costruita a Prizzi la Matrice sulla preesistente struttura religiosa di antica fondazione dedicata a S. Giorgio. Le dimensioni della nuova chiesa, a tre navate con due file di quattro colonne e cappelle laterali, e l'ubicazione del sito, nuovo fulcro monumentale dopo il castello, determinano una nuova centralità nel tessuto urbano.

L'edificio situato all'estremità orientale del nucleo originario domina il territorio sottostante da un'altezza di m. 1007. Si affaccia sullo spiazzo della Madre Chiesa o Largo Matrice che è costituito da tre diversi livelli: il sagrato, la piazzetta, il cimitero. L'architettura risente dell'influsso so dell'arte spagnola dominante in Sicilia per tutto il '400 e metà del '500.

L'impostazione del portale centrale e del rosone sovrastante attestano ancora la validità della cultura tardo-gotica europea che la Spagna aveva mediato nell'isola. La data del 1561 che ancora si legge sul frontespizio della chiesa segna un arco di tempo durato qualche decennio entro cui i lavori probabilmente furono iniziati e ultimati.

Se la costruzione della Matrice può essere considerata un elemento di riferimento fisico per l'insediamento in via di sviluppo, improntato ancora da una cultura urbana medievale, l'insediamento dei francescani e la scelta del sito per la costruzione del convento anticipa e determina l'importanza dell'asse viario principale del centro. I minori conventuali ottennero nel 1582 la chiesetta di S. Rocco ubicata con il terreno circostante alla confluenza dal lato orientale delle due arterie territoriali provenienti da Corleone a sud e Castronovo ad ovest. La presenza di questa struttura religiosa di modeste proporzioni, che conteneva due mausolei dei Villaraut, si può collegare con l'ubicazione all'estremo occidentale, seguendo l'allineamento dell'attuale corso, della Chiesa di Maria S.S. delle Grazie costruita a strapiombo sulla noccia e ancora all'estremità meridionale con la Chiesa di Maria S.S. del Soccorso, in asse con la Matrice. Anche se incerta la

data di fondazione delle tre chiesette, sicuramente si può affermare la loro esistenza nel XVII secolo, quando si vanno sempre più esplicitando i rapporti che regolavano la dinamica urbana.

Rispetto al nucleo più antico rappresentano infatti i vertici di un ideale triangolo di sviluppo alla cui base troviamo il Corso dove dalla fine del '600 in poi si allineeranno gli edifici più rappresentativi.

I primi dati sulla popolazione che si ricavano dai riveli, 1.852 abitanti nel 1570, 2.306 abitanti nel 1583, 2.301 nel 1595, seguono una progressiva crescita nei secoli successivi.

Il XVII secolo segna un periodo determinante per lo sviluppo urbano del centro che assumerà definitivamente, nel sistema degradante dell'abitato, quell'aspetto scenografico caratteristico degli insediamenti montani. L'investitura della Baronìa di Prizzi dal 1603 al 1721 passa alla Famiglia Bosco, discendente dal lato materno dai Ventimiglia, che già controllavano i territori di Misilmeri, Vicani e Mezzojuso.

La dinamica urbana dello sviluppo attraverso la gradualità della formazione e trasformazione delle fasi precedenti viene evidenziata dalla strutturazione dell'asse viario principale che dividerà il centro in due zone, Soprana e Sottana, privilegiando il primo livello rispetto al secondo e qualificando il Corso come allineamento centralizzante del sistema. Questa lunga arteria oggi è ubicata al centro del paese e rappresenta per tutto il '600 il limite massimo di contenimento dell'edilizia abitativa della fascia alta organizzata e regolata dalla presenza delle strutture religiose e dal castello. Gli interventi per punti determinarono nel tempo sui due allineamenti del tracciato una sequenza di zone d'interesse che, riletti nella totalità dell'assetto, esemplificano il concetto di "via maestra" adattato a situazioni locali condizionati dall'andamento morfologico. Il Corso (denominato Umberto I dal 1900) dal lato ovest ha inizio dalla piazza S. Francesco, che prende il nome dal convento francescano la cui costruzione, durata parecchi decenni fu ultimata alla fine del secolo (1687). Della struttura monastica restano alcune celle inglobate in abitazioni private; in buono stato è invece la chiesa ad unica navata con tre cappelle da un lato e quattro dall'altro e di modesta architettura all'esterno. Proseguendo in direzione occidentale sull'asse l'allineamento dell'edilizia residenziale è interrotta da una serie di slarghi chiamati spiazzi, dimensionati dal fronte delle abitazioni che regolarizzano un tessuto precedentemente organizzato con vicoli e cortili di cui rimane qualche traccia. Un esempio il largo o piazza Commenda (dal 1928 Spiazzo Francesco Crispi), dove si affaccia il palazzo della Commenda, e il Piano della Gangia (oggi Largo Umberto I), dove si distingue la zona rappresentativa del Corso già nel XVII secolo.

La presenza dell'Ospedale sulla destra e le Case del Barone sulla sinistra concretizzano questo concetto. L'Ospedale della Commenda già esistente nel '600 con la chiesa annessa, denominata delle Anime Purganti (attuale S. Leonardo), era destinato agli infermi curabili; occupava l'intero isolato dall'incrocio del Corso con il prospetto laterale della chiesa, denominato ancora oggi "quattro cantoni", fino al già citato piano della Gangia dove esistevano i magazzini appartenenti ai Minori Conventuali. Il Corso, dopo un dislivello dove era ubicata la Caserma dei Carabinieri, continua idealmente confluendo nella via Terrazzo fino al limite occidentale costituito come già detto dalla chiesa di Maria S.S. delle Grazie.

Due interventi uno a scala urbana e l'altro a scala territoriale concludono l'assetto seicentesco. Nella Valle del Magliano sulle rovine dell'antico monastero e chiesa di S. Angelo, i Carmelitani costruirono il loro convento annettendovi la vasta pianura circostante.

**Nella seconda metà del XVII secolo**, nel centro antico dal lato occidentale, con la costruzione della Chiesa del S.S. Crocifisso sulla preesistente chiesetta di S. Biagio si attua un assetto urbanistico di uguale dimensione a quello verificatosi nel secolo precedente con la realizzazione della Matrice. L'ubicazione di questa chiesa, che si raggiunge percorrendo la salita omonima, tratto terminale della Piazza Soprana (attuale via Roma), costituiva il terzo fulcro monumentale del centro con la Matrice e il castello che a quel tempo svolgeva ancora questa funzione. La dimensione dell'impianto ultimato nel 1670, inserito in un tessuto preesistente che ha sfrangiato negli allineamenti laterali e absidali, trova l'equilibrio planimetrico nella piazza omonima su cui si affaccia. Il prospetto piano, articolato dai livelli di copertura più bassi delle navate laterali, presenta un elemento centralizzante nel portale d'ingresso di gusto manieristico perfettamente equilibrato dalle porte laterali sormontate da finestre.

I successivi interventi (non ultimo l'inserimento di un orologio nel 1906) hanno decisamente falsato parte delle intenzioni estetiche iniziali. L'interno ha un impianto basilicale a tre navate con cinque colonne per parte e cinque cappelle, le decorazioni mostrano rivestimenti di stucchi ottocenteschi. Alla compagnia del S.S. Crocifisso esistente nella chiesetta di S. Biagio si aggiunse la Confraternita dei peccatori poi chiamata Confratria, già esistente nel XVII secolo. Questa chiesa sottolinea il carattere urbano del monumento: la piazza su cui si affaccia é tagliata ad imbuto in rapporto al prospetto che insiste sul lato maggiore.

La continuità degli edifici circostanti interrotta per brevi tratti, in generale offre uno sfondo di decoro e coerenza. Questo intervento consolidò ulteriormente la qualificazione della parte Soprana del centro rispetto al Corso. La costruzione della chiesetta di S. Giovanni Battista fra il 1633 e 1670, al centro quasi del triangolo di espansione regolato dalle ubicazioni del convento francescano, Maria S.S. del Soccorso, Maria S.S. delle Grazie, aveva infatti in quel periodo il carattere rurale delle zone periferiche. Oggi i rioni di S. Giovanni, del Soccorso e di S. Rosalia sono quartieri molto popolati, hanno nelle chiese minori l'elemento di riferimento del tessuto urbano che presenta un'omogeneità più volumetrica che planimetrica.

Gli isolati irregolari caratterizzati a volte dall'innesto di vicoli ciechi si dimensionano in rapporto alla strada e viceversa. Le confluenze, gli slarghi, i salti altimetrici presuppongono un valore e uso dell'abitato indifferenziale di vuoto e costruito. Più evidente la leggibilità della parte alta dagli interventi settecenteschi valutabili in un contesto ambientale organizzato nel recepireelaborazioni di mantenimento.

**Il XVIII secolo** registra ancora un cambio di famiglie nella continuità della baronia. Francesco Bonanno, principe di Roccafiorita, s'investì della terra e stato di Prizzi per concessione enfiteutica nel 1721 per quattro generazioni. Per tutto il XVIII secolo la popolazione aveva subito un incremento crescente anche se lento, passando da 3.180 abitanti nel 1653 a “3.700 anime e 1.010 case nel 1713”.

Strutturalmente dimensionato l'abitato contava “sette chiese filiali e una chiesa maggiore”; anche se il calcolo non comprendeva le piccole strutture a carattere rurale sicuramente si possono inserire fra le “ filiali “ la chiesa di S. Michele Arcangelo in asse con la Matrice sull'omonimavia, di forma poligonale e orientata nello stesso senso dell'antica chiesa di S. Nicolò ubicate nella fascia sovrastante, e la chiesa di S. Giuseppe o del Collegio nel punto più rappresentativo del Corso (1709) esistente prima della fondazione dell'annesso Collegio di Maria la cui

autorizzazione risale al 1795 e il funzionamento al 1817, ubicato nelle adiacenze delle Case del Barone.

Le Case del Barone già esistenti alla fine del secolo (1787) erano costituite da sei “catoì” e nove stanze “solerate” oltre al giardino e baglio grande di cui non esiste più traccia.

Conclude gli interventi settecenteschi la costruzione della chiesa di S. Calogero vicino al Calvario dal lato estremo orientale. L'ubicazione, che costituirà il polo d'espansione di una vasta zona tangenziale al centro antico delimitata dalle due penetrazioni territoriali nei secoli successivi, chiudeva così il quadrilatero di controllo i cui vertici sono ancora oggi costituiti, secondo le quattro direzioni cardinali, a nord dalla Matrice, ad ovest da Maria S.S. delle Grazie a sud da Maria S.S. del Soccorso, ad est dal citato S. Calogero.

Si individuavano inoltre quattro quartieri dall'alto della rocca: S. Sebastiano, verso est in basso Madonna delle Grazie, S. Francesco nella zona centrale e delle Fontane o Soccorso nella parte inferiore.

Il centro con i suoi 7.436 abitanti apparteneva alla Comarca di Corleone, riconosceva il prefetto militare di Termini e basava l'economia sulla messa a coltura del territorio.

In questa realtà si concludeva il lungo periodo baronale; infatti con il “Real Dispaccio” del 28 luglio 1787 la baronia di Prizzi veniva incamerata al fisco e annessa alla Real Commenda della Magione.

**Nell'ottocento** il centro cominciava a gravitare nella fascia intermedia esplicitando il carattere funzionale del Corso come arteria di penetrazione territoriale e di distribuzione urbana. Il castello, andato in rovina, cominciava ad essere inglobato dalle abitazioni adiacenti perdendo il ruolo rappresentativo come la Chiesa Madre la cui ubicazione veniva definita: “nei confini dell'abitato..”.

Nei provvedimenti urgenti rientrava quindi il restauro della Matrice, la costruzione di un nuovo carcere in un sito più idoneo, la costruzione di un nuovo convento dei Padri Carmelitani, ristrutturando l'infermeria ubicata vicino alla Chiesa di S. Giuseppe che già possedevano e la sistemazione dell'ospedale con l'assegnazione di nuove rendite.

Nel programma urbano il progetto più interessante riguarda la realizzazione di una “piazza pubblica” nel “piano del Barone” con la demolizione della casa della bocceria, l'ampliamento del cortile della casa baronale e la sistemazione a botteghe dello stesso. La forma geometrica della piazza così strutturata avrebbe inoltre consentito l'inserimento centrale di un monumento dedicato al re garantendo decoro e funzionalità con una spesa in seguito ammortizzata dall'affitto delle botteghe. Il progetto non fu mai realizzato ma l'idea conteneva già i tentativi di riformismo attuati con la politica del vicerè Caracciolo. I primi decenni del XIX secolo, segnati da sommosse ed epidemie, non determinarono i rinnovamenti auspicati tranne in opere di necessaria contingenza, come il cimitero annesso al convento dei Padri Carmelitani.

Gli 8.274 abitanti del 1831 e i 9.305 del 1852 facevano presupporre anche una contenuta espansione dell'abitato ancora perimetrato dalle tre croci, la croce delle Alpi a nord, la croce di S. Rosalia a sud, la croce del Calvario ad est.

Il centro subì comunque il riflusso dello sviluppo economico nel settore imprenditoriale soprattutto negli ultimi decenni del XIX secolo. Nel 1892 esistevano a Prizzi 1.100 telai per la tessitura di lana, cotone, lino, canapa ecc.

Nel periodo fra i due eventi bellici il centro abitato iniziava l'espansione nel piano S. Calogero con il monumento ai caduti dalla prima guerra mondiale. Dopo la seconda guerra mondiale, con la costruzione dell'edificio scolastico, il policlinico, la caserma dei carabinieri e le case popolari (Fossa della Neve), si è dimensionato lo sviluppo del centro verso la periferia est.

## ***2.2 Formazione e trasformazione urbanistica del centro storico della Borgata Filaga***

### **Dalle origini a San Ferdinando Bonriposo**

Le origini di Filaga, secondo alcuni studiosi, risalgono all'VIII secolo. Borgo Filaga, o meglio La Filaca, presumibilmente, conserva il nome di un antico presidio militare bizantino (Phylakè) fondato probabilmente intorno al 750. La sua funzione era quella di proteggere i vari insediamenti e le vie di comunicazione verso Bivona, Castronovo, Palazzo Adriano e Vicari. Conquistata dagli arabi, che edificarono un casale e coltivarono le terre, venne liberata dai Normanni nel secolo successivo, passando nel XIII secolo ai monaci di San Cristoforo dipendenti da Fossanova e quindi, nel XVI secolo tra le pertinenze della baronia di Palazzo Adriano. Venuta meno la funzione di presidio, si assistette al progressivo spopolamento dell'intera area ma grazie al Barone Pietro Rostagno che ereditò il feudo della "Flaca" nel 1792 dalla Real Commenda della Magione di Palermo, fu fondata l'attuale borgata. Progettista del Borgo fu l'ing. Chechi che inizialmente avrebbe dovuto valutare; la possibilità di ampliare un piccolo bacino artificiale, già esistente in cui si praticava la pescicoltura (tinche e anguille), che si trovava tra la chiesetta di S. Antonio ed il tracciato della Lercara-Filaga; o la fondazione di un insediamento di braccianti. Si optò per la seconda soluzione, forse più remunerativa, pertanto si prosciugò il laghetto per coltivare le terre interessate, e si costruì il borgo rurale denominato S. Ferdinando Bonriposo. Alla fine del settecento, pertanto, il progetto dell'ingegnere Carlo Chechidiede a Filaga l'aspetto odierno per quanto riguarda una parte del nucleo antico del borgo (primotratto di via marchese Arezzo, via Censiti, via San Ferdinando). Furono costruite la residenza nobiliare, le stalle, un abbeveratoio, una serie di alloggi e una chiesetta. Dal 1814 al 1859 fu frazione del Comune di Bivona, facendo parte di quel distretto in provincia di Girgenti. Contava, allora, una popolazione di poche decine di abitanti, che alcune volte non venivano annoverati nei censimenti demografici. Con Decreto del 16 giugno 1859, il re Francesco II dispose che la borgata di San Ferdinando, cessando di far parte del comune di Bivona, veniva assegnata al Comune di Prizzi per tutti i rami amministrativo, giudiziario e finanziario.

### **Il villaggio operaio del 1928 o Caseggiato Giurati**

All'inizio del XX Secolo ed ancora prima dell'esperienza dell'Agro Pontino, il Regime Fascista progettò una serie di villaggi rurali da far sorgere nei territori interni della Sicilia per favorire l'insediamento delle famiglie di lavoratori.

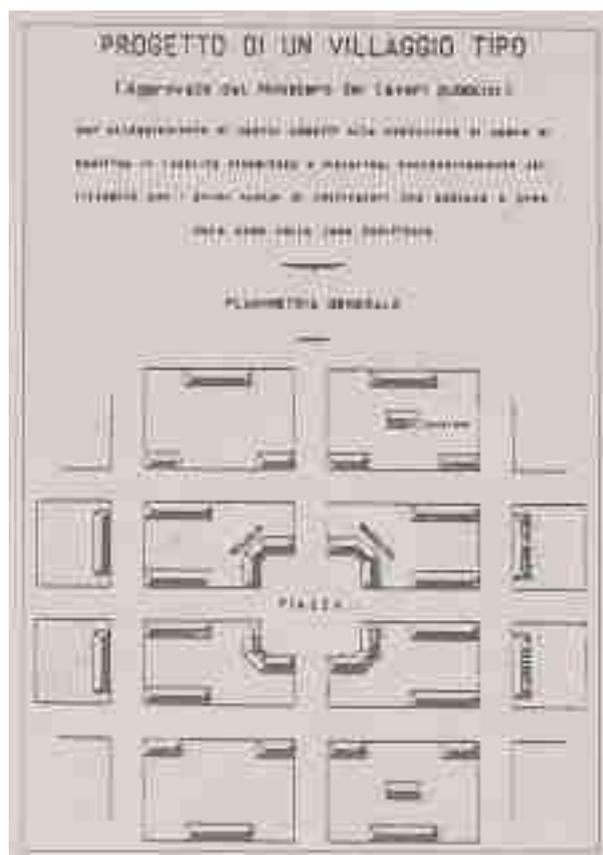
I piccoli centri erano composti da semplici fabbricati semicollettivi – detti baraccamenti – dotati di acqua potabile e talvolta di una minima struttura sanitaria che, alla fine dei lavori per cui erano

stati realizzati, potevano esser ceduti agli enti locali o a privati per divenire dei veri e propri borghi rurali dopo opportune trasformazioni.

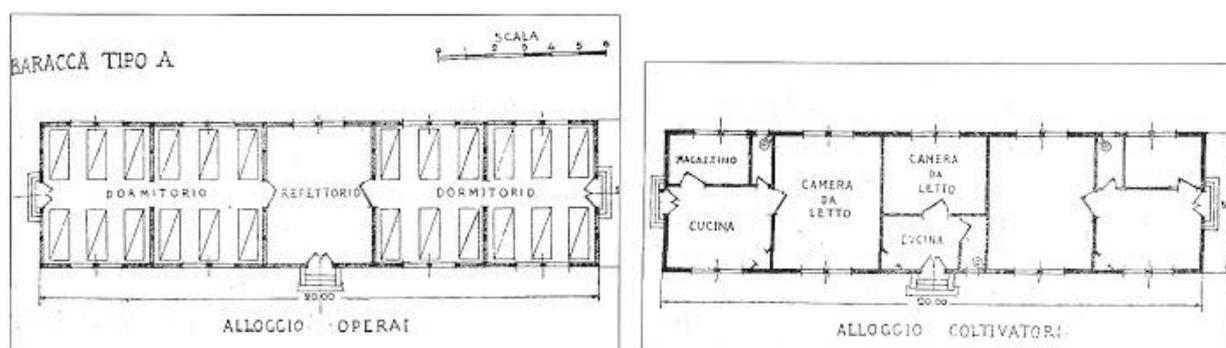
Il villaggio operaio, di Filaga, fu costruito in base ai contenuti del Regio Decreto 2874 che all' art. 14 recita :*"Quando le opere, per le quali è richiesto largo e continuativo impiego di lavoratori migranti, quali le bonifiche e le grandi trasformazioni fondiari, le sistemazioni dei corsi d'acqua, la costruzione di gruppi di strade ordinarie e di ferrovie e altre, sono eseguite in località spopolate o malsane, gli alloggiamenti possono avere carattere di stabilità. Le costruzioni sono erette in gruppi, secondo tipi prestabiliti, e in modo tale da essere, a trasformazione o ad opera compiuta, rapidamente adattate a villaggi agricoli, per alloggio delle famiglie coloniche, e in genere per gli usi di campagna."*

Uno dei "tipi prestabiliti" cui fa riferimento il decreto può essere fatto risalire a tre anni prima, e consisterebbe in un progetto dal Ministero dei Lavori Pubblici "Tipo di villaggio per alloggiamento operai addetti all'esecuzione di importanti opere pubbliche in località disabitate successivamente utilizzabile per i primi nuclei di coltivatori", redatto dall'ing. Pasquale Prezioso nel giugno del 1925, ed originariamente contenuto in una circolare. Più che un progetto, il Ministero forniva una schema, una pianta, a cui si sarebbero uniformate, per disposizione e stile, le costruzioni realizzate di volta in volta seguendo progetti diversi.

Lo schema prevedeva la realizzazione di quattro edifici ai margini di una piazzetta ottagonale (ancora quattro cantì, dunque), ed una serie di altre costruzioni a pianta rettangolare disposte lungo le strade che si incrociavano ortogonalmente al centro della piazza, o lungo parallele ad esse. Queste ultime avrebbero potuto essere di "tipo A", con cinque vani, due ingressi alle estremità ed uno centrale, o di "tipo B", con due ingressi separatì alle estremità; non è chiara la planimetria degli edifici della piazzetta. Dopo la conversione in villaggio rurale, gli edifici della piazzetta centrale avrebbero ospitato i servizi, mentre da ognuna delle altre costruzioni sarebbero statì ricavati due alloggi distinti per il "tipo B", ognuno dei quali comprendente una cucina, una camera da letto, un magazzino ed i servizi igienici, e tre per il "tipo A", con il terzo alloggio in corrispondenza dell'apertura centrale (ex refettorio), più piccolo, e di due stanze più ritirata.



Il disegno sotto mostra la baracca di "tipo A" prima e dopo la conversione.



Alcuni sostengono che il villaggio fu realizzato per ospitare gli operai addetti alla bonifica antimalarica. Da altre fonti sembra però potersi dedurre che Borgo Filaga fu costruito dalle Ferrovie dello Stato, nell'ambito dei lavori per la realizzazione dell'acquedotto di Montescuro, denominato successivamente "Montescuro Est" (esiste un "Montescuro Ovest" che serve la provincia di Trapani) e dell'invaso di Piano del Leone. In effetti, l'acquedotto venne costruito tra il 1929 ed il 1934, ad uso promiscuo, e cioè a prevalente uso delle ferrovie, ma con la possibilità di rifornire anche i centri abitati. La realizzazione dell'acquedotto (e dell'invaso di Piano del Leone), avrebbe seguito la procedura prevista dal regime, e cioè sarebbero stati reclutati lavoratori da tutta Italia che si sarebbero stabiliti in loco seguendo la normativa sulle migrazioni interne, e quindi il villaggio sarebbe stato costruito per ospitarli, variandone la destinazione d'uso ad opera completata. Borgo Filaga fu inaugurato il 28 ottobre 1928, in occasione della celebrazione del VI annuale della marcia su Roma, alla presenza delle autorità locali e di una folla proveniente da Prizzi, Lercara e dai paesi vicini. In quell'occasione riprese l'antico nome bizantino Phyla'ke', quindi Filaga. L'impianto, almeno nelle previsioni progettuali, presentava lo stesso impianto planimetrico proposto dalla circolare ministeriale del 1925, ma della piazza quadrangolare delimitata da quattro edifici ad L con gli angoli in diagonale, che faceva da fulcro all'intero villaggio e da cui si sviluppavano simmetricamente i fabbricati, si realizzarono solo due edifici ed il piedistallo di una statua che doveva essere posta al centro della piazza stessa. L'impianto risulta quindi dimezzato rispetto al progetto-tipo del Ministero in quanto, presumibilmente, gli edifici mancanti della piazzetta centrale avrebbero dovuto ospitare servizi che in realtà erano preesistenti. Anche la costruzione degli edifici è differente, sia nei rivestimenti esterni, sia nelle tegole utilizzate. I muri esterni degli edifici non sono intonacati, e l'effetto visivo globale è quello di un'integrazione dei nuovi edifici con i vecchi che presentano i muri in pietra viva.

### **Gli edifici ERAS della Riforma Agraria del 1950**

La Riforma Agraria del 1950 prevedeva la cessione, da parte dei grandi proprietari terrieri, di aree, parte dei loro fondi, la cui estensione era determinata per legge. Secondo quanto stabilito dall'Art. 33 della Legge Regionale n.104/1950 sulla Riforma Agraria in Sicilia era necessario che il terreno da consegnare ai contadini soddisfacesse precisi requisiti. Pertanto nel 1954, l'ERAS provvide a costruire, nei dintorni di Filaga, 27 case coloniche. Per ventidue dei ventisette lotti ricavati, le casette sarebbero sorte sul terreno adiacente al vecchio Borgo Filaga (particelle 19-72-117-5-132-21 del foglio 70), per i restanti cinque lotti più lontani, invece, si progettò di costruire le abitazioni sul lotto stesso. In questa fase, non erano stati pensati nuovi

servizi pubblici, in quanto sufficienti quelli esistenti. Nella mappa dei borghi del 1956 era prevista anche la costruzione di un borgo “C”, il progetto di quest’ultimo è datato 1958. Originariamente, esso non sarebbe stato altro che una scuola-asilo, basata sull’identico progetto delle scuole decentrate che si sarebbero dovute realizzare in altri borghi, da realizzare lungo la via S. Ferdinando, al margine Ovest dell’abitato. Nella prima metà degli anni Sessanta, il borgo “C”, da scuola, divenne un nucleo servizi composto da tre edifici: chiesa con canonica, scuola ed una palazzina alloggi. Il progetto, a firma Imburgià fu redatto quando già l’ERAS era divenuto ESA. I servizi previsti, per quanto detto sopra, erano in qualche modo già presenti nel borgo: vi era una chiesa costruita (o ristrutturata – è possibile che l’edificio fosse preesistente) durante la realizzazione di borgo San Ferdinando Bonriposo e le aule delle scuole elementari erano ospitate negli edifici del villaggio operaio. Nello stile architettonico l’ing. Imburgià si uniformò più alle case coloniche che alle costruzioni più antiche di pietra.

### ***2.3 Materiali e tecniche costruttive nel centro storico di Prizzi***

Come spesso accade è la disponibilità del materiale da costruzione a definire i caratteri tipologici propri dell’architettura di una città da fondare. In tal senso il centro antico di Prizzi si può definire una città di pietra.

La presenza di materiale calcareo affiorante di elevata durezza, e la scarsa presenza in una prima fase storica di cave nelle zone limitrofe, ha dettato la scelta sia dei materiali utilizzati per la costruzione che le tecniche per la posa in opera.

La pietra per la realizzazione delle murature era costituito in parte da ciottoli fluviali trovati nelle vallate fluviali, in parte dai calcari affioranti ed infine da materiale estratto da cave improvvisate scavate dagli stessi costruttori nelle vicinanze del sito di costruzione. Questa opera di spietramento dei terreni aveva anche una funzione pratica nella bonifica dei terreni da utilizzare per le coltivazioni.

Successivamente per la crescente richiesta abitativa, che si tradusse nella necessità di costruire unità abitative a più elevazioni, venne utilizzato anche calcare tenero proveniente dalle cave.

Il legante utilizzato nelle murature inizialmente era l’argilla. Questa veniva mischiata con acqua e ghiaia e additivi di origine vegetale come la paglia triturrata.

La malta d’argilla così ottenuta non offre una grande resistenza e venne successivamente sostituita con la calce, tecnicamente più performante. Se però le case contadine potevano essere erette direttamente da coloro che vi avrebbe abitato, per l’utilizzo della malta a base di calce si richiedeva un mastro esperto.

La cottura delle pietre calcaree veniva fatta nelle “carcare” che non erano impianti fissi, ma cumuli di pietra.

Nell’800 il gesso sostituì ben presto l’argilla per le sue migliori prestazioni.

Veniva utilizzato come legante nella malta, ad esempio per la realizzazione di volte resistenti.

Le sue caratteristiche tecniche, presa rapida ed assenza di ritiro, lo rendevano molto utile come sigillante nelle murature, e come base per la realizzazione di intonaci negli ambienti interni e per la realizzazione di elementi tecnici (controsoffitti in canne e gesso... etc).

Le murature esterne delle abitazioni del primo nucleo erano lasciate a faccia vista mentre le altre sono protette da uno strato di intonaco a base di calce. Lo stesso si può affermare per gli interni, dove sono lasciati rustici nelle contadine, o intonacati con intonaco a base di latte di calce o gesso nelle strutture più recenti.

Il legno è un elemento molto utilizzato nelle costruzioni storiche di Prizzi, poiché era facile da lavorare e largamente presente nelle aree limitrofe. Venivano selezionate le varie essenze in base alla durezza e destinate quindi ad elementi strutturali diversi.

Le essenze utilizzate erano principalmente:

- il pioppo (tenerissimo)
- il castagno e la quercia (media durezza)
- l'ulivo (durissimo)

Il pioppo, tenero e leggero, veniva utilizzato per la realizzazione dei tavolati dei solai. Il castagno e la quercia per le travi e l'ulivo per gli architravi.

Il ferro come materiale da costruzione è presente solo nelle strutture più "ricche". Veniva adoperato per la realizzazione di elementi strutturali quali catene, tiranti, mensole e per elementi decorativi come i parapetti dei balconi e le rostre nei portoni.

Fra i materiali lapidei artificiali utilizzati nell'architettura storica di Prizzi troviamo anche i laterizi che venivano adoperati per i manti di copertura in coppi siciliani.

Di seguito vengono descritti i singoli elementi costruttivi dell'edilizia storica di Prizzi.

### **Fondazioni**

Nell'edilizia contadina era una consuetudine quasi costante l'assenza di fondazioni. Nel migliore dei casi si risegava una piccola porzione di terreno attorno alla muratura in spiccato e si rinforzava con altro pietrame. In altri casi, si faceva un getto di pietrame e malta magra sul quale si poggiava la muratura.

Nelle case seicentesche, prestazionalmente migliori, le fondazioni sono costituite da banchi affioranti di calcare cristallino il quale, largamente presente sul territorio, fornisce un piano di fondazione disponibile alla quota di campagna. Spesso quindi i banchi di roccia affiorante venivano rettificati ed intagliati e rappresentano già una parte della muratura in elevazione dell'edificio. Altre volte venivano utilizzati grossi blocchi informi di pietra come fondazione. Le caratteristiche della pietra calcarea forniscono una discreta resistenza per elevazioni contenute evitando sconnessioni e cedimenti differenziali.

### **Murature esterne**

I tipi di muratura del centro storico di Prizzi sono accomunati dall'uso della pietra presente in loco, ovvero principalmente da calcare compatto, e dall'utilizzo in blocchi informi.

Si sono prese in esame le murature dell'edilizia di base, che è la più diffusa, e si sono classificate le tipologie più ricorrenti. In base ai rilievi diretti e alle ricerche di archivio si è riscontrato che le tipologie di murature sono sostanzialmente due:

- Muratura irregolare in pietra grezza poco lavorata con tessitura disordinata, di grande spessore (Categoria A);
- Muratura irregolare in pietra grezza a ricorsi orizzontali, di medio spessore (Categoria B).

Il primo caso è relativo alle primissime costruzioni del centro storico. Si tratta di murature di grosso spessore caratterizzate dall'utilizzo di malta a base di argilla mescolata con ghiaia e paglia triturrata. Le pietre sono disposte in un unico setto con orditura disordinata e collegate trasversalmente con grossi blocchi leggermente sbozzati. La scarsa resistenza meccanica data dalla malta d'argilla costringeva a ridurre al minimo le aperture e a utilizzare spessori notevoli per l'unica elevazione (mediamente sezioni murarie spesse 80 cm).

La seconda tipologia – murature prodotte dal 1650ca fino agli inizi del 1700, anno di introduzione del gesso in Sicilia - riflette l'evoluzione delle tecniche costruttive indotta soprattutto dall'introduzione di una calce di migliore qualità.

Questa era ottenuta dalle dolomie bianche e si componeva da 1 parte di calce e 2 di sabbia. La malta così composta presentava una gran quantità di calcio offrendo così una muratura tecnicamente più performante. In questo tipo di muratura è prassi l'utilizzo dei "filari" che fornivano una migliore distribuzione dei carichi verticali permettendo di ridurre lo spessore murario. Le "rasature" erano realizzate con scaglie di pietrame o laterizio e malta abbondante per livellare il letto di posa e venivano distanziati da 30 a 70 cm. Dal 1800 in poi, le tecniche si affinano e vengono realizzati paramenti murari con pietrame leggermente sbozzato apparecchiati con filari di migliore fattura ed ammorsati fra di loro attraverso la realizzazione di cantonali.



## Cantionali

Ai cantionali è affidato il compito di garantire solidarietà e assicurare un buon comportamento d'insieme alla scatola muraria. Per via dell'importante ruolo statico rivestito, per la realizzazione del cantonale sono di solito riservati un impegno e un'accuratezza costruttiva maggiori con la disposizione di elementi lapidei più grandi e lavorati più accuratamente. Nelle prime murature, ovvero quelle appartenenti alle categoria A, il cantonale era realizzato con elementi lapidei di grossa dimensione e sommariamente squadri.

L'ammorsamento fra le pareti era realizzato dunque con conci tutti di dimensione diversa.

Nelle murature di tipo B, più affinate, si utilizzavano conci squadri e i cantionali osservati sono di due tipi. Nelle murature di più antica fattura, l'indentatura era realizzata o dall'alternanza di conci sommariamente squadri a pietrame informe, o dall'alternanza da blocchi di simili dimensioni. In tutti e due casi i conci lapidei non sono perfettamente regolari e sono tutti diversi tra loro. Nelle murature più recenti, quelle ottocentesche, l'ammorsamento è realizzato tramite l'alternanza di conci perfettamente squadri e della stessa dimensione.

E' plausibile, infine, che i conci squadri fossero riservati agli edifici con muratura a faccia vista. Negli edifici intonacati invece, probabilmente il cantonale era esteticamente meno curato ed ottenuto tramite l'utilizzo di conci tutti diversi fra loro e grossolanamente squadri.



## **Tramezzi**

In un primo tempo le tramezzature erano quasi del tutto assenti e, solo più tardi, interverranno a differenziare lo spazio abitativo anche nella casa contadina. Erano realizzate con conci di piccolo spessore legati con malta comune di calce o gesso. In alcuni casi le murature sono rinforzate con uno stuoiato di canne disposte verticalmente.

## **Aperture su strada e vani finestra**

I vani di porte e finestre hanno subito una evoluzione lungo la storia dell'arte del costruire. A Prizzi inizialmente si potevano trovare solo vani di ridotte dimensioni a causa della scarsa resistenza della muratura, e specialmente del legante argilloso. I vani di porte e finestre nelle prime costruzione avevano dunque dimensione limitate e il compito di sostenere la muratura sovrastante l'apertura era affidata ad architravi in legno. Venivano disposti vari elementi in legnodi Ulivo che, lavorando discretamente a flessione, hanno assicurato la durata dei vani fino ad oggi.

Successivamente con la diffusione delle malte in calce e in gesso i vani delle aperture vengono sorretti dagli archi. L'arco è un elemento strutturale bidimensionale e viene spesso utilizzato nella maggior parte dell'edilizia storica in Sicilia. Rispetto al tradizionale architrave trilitico, riesce a sfruttare efficacemente le doti di resistenza meccanica della pietra di cui è composto, trasformando la flessione indotta dai carichi della muratura sovrastante in compressione. Nell'architettura storica di Prizzi possiamo trovare:

- Arco a tutto sesto: l'arco è perfettamente semicircolare e il centro dell'arco si trova sul piano d'imposta. E' il più comune nell'edilizia del centro storico ed è possibile riscontrarli nellamaggior parte dei portali d'ingresso al piano superiore delle abitazioni settecentesche. Oggi, tuttavia, molti sono stati sostituiti da architravi orizzontali in calcestruzzo armato durante interventi di ammodernamento dei serramenti.

- Arco a sesto ribassato: in questo caso il centro dell'arco non si trova sul piano di imposta, cioè il punto in cui comincia l'arco, ma più in basso. Possiamo trovarlo come portale d'ingresso del piano terra. Rispetto all'arco a tutto sesto esercita una spinta maggiore ai piedritti ed allemurature I vani finestra, se bene siano più larghi, continuano comunque ad essere realizzati con architravi in legno.

E' possibile schematizzare le aperture su strade in quattro tipologie:

- Portali rettangolari ad architrave
- Portali con arco a tutto sesto
- Portali con archi a sesto ribassato
- Portali mistilinei.

Per la realizzazione dei portali venivano usati conci squadrati, che si ammorsavano col pietrame informe della muratura. Raramente l'apparecchio del vano veniva lasciato a faccia vista, ma era quasi sempre ricoperto da intonaco o gesso.

I vani finestra rilevati sono invece di due tipi. Il primo riguarda le esigue aperture delle case contadine, i secondi presentano invece dimensioni maggiori. In ogni caso il sistema costruttivo è identico.

## **Orizzontamenti**

Seguendo l'evoluzione delle tecniche costruttive dell'edilizia minore è possibile dividere le tipologie di orizzontamenti in:

- strutture leggere e non spingenti
- orizzontamenti a volte spingenti

I solai in legno sono strutture leggere ed economiche che non richiedevano particolare esperienza per la messa in opera. Sono composti da una orditura singola di travi sui cui è disposto un tavolato singolo. Si trattava solo di parziali soppalchi realizzati per sfruttare la notevole luce libera ai piani terra, e non di veri e propri solai di interpiano.

I solai in legno erano anche utilizzati nei sottotetti delle case settecentesche, in questo caso il tavolato è formato da una doppia orditura di canne, la prima disposte in direzione parallela alle travi, la seconda orditura invece è ortogonale. A completamento della struttura veniva realizzato un massetto in malta e ghiaia.

Tra la fine del XVIII secolo e degli inizi del XIX secolo, con l'introduzione del gesso, vengono realizzate volte che permettevano sia di aumentare le luci dei setti murari sia la realizzazione di sopraelevazioni e corpi scala che ne consentissero l'accesso. Veniva costruite in malta di gesso e lo spessore variava da 15 cm in sommità fino a 1mt. all'incastro.

Sono realizzate ai reni con un concio d'imposta grossolanamente squadrato solidale al muro da cui si diparte l'apparecchio della volta in "realine" di cotto a due o tre strati su cui viene realizzato il solaio, il massetto e la pavimentazione. Le volte del livello intermedio hannol'estradosso visibile dal sottotetto, ad esclusione dei rinfianchi. Per la costruzione veniva progettata una struttura provvisoria detta centina che definisce la forma della volta da realizzaree ne sostiene il carico sino alla sua completa autoportata.

Generalmente la scelta del tipo di volta veniva effettuata in base all'ambiente da coprire.

I principali tipi di copertura a volte nell'edilizia storica di Prizzi sono:

- volte a padiglione
- volte a botte a sesto ribassato
- volte rampanti o asimmetriche.

Le volte a padiglione vengono utilizzate solitamente per coprire gli ambienti principali, sia a piano terra che al piano superiore. Le volte a botte invece coprono gli ambienti piccoli e di servizio come i vani scala, le cucine e i disimpegni. Le volte simmetriche, data la forma, sono la scelta principale per sorreggere i vani scala in muratura e contemporaneamente lasciare fruibile lo spazio sottostante. Generalmente questi vani sottoscala ospitavano la cosiddetta "alcova" oppure venivano destinati a bagno.

## **Balconi**

Il balcone è un elemento caratterizzante nell'architettura di Prizzi, poiché rappresenta un segno distintivo nelle tipologie storiche di matrice settecentesca. Il balcone è un elemento strutturale aggettante composto da tre elementi: la mensola, elemento portante, il suolo, elemento portato o collaborante con la mensola, ed il parapetto, elemento portato. I parametri presi inconsiderazione per la classificazione dei balconi dell'edilizia storica di Prizzi sono stati il tipo di mensola e il tipo di suolo che, come detto precedentemente, costituisce una diversa configurazione statica di tutto il sistema. Si sono rilevate tre tipologie di balconi:

- balconi con mensole e suolo in pietra
- balconi con mensole metalliche e suolo in lastre di pietra
- balconi con mensole in ferro e suoli in conglomerato cementizio.

Nell'architettura storica il problema comune a tutti i balconi è l'aggancio delle mensole alla muratura. Sebbene il peso della muratura sovrastante sia sufficiente ad impedire il ribaltamento delle mensole esterne, lo stesso non si può dire per le mensole in mezzera le quali non godono della muratura sovrastante per via dell'apertura del vano finestra.

L'utilizzo di mensole in pietra richiedeva maestranze molto qualificate come gli intagliatori di pietra e dunque costi di realizzazione maggiori.

Nei cantieri modesti o nell'edilizia comune preottocentesca non erano quasi mai utilizzati. La permanenza di mensole in pietra in edifici comuni testimonia probabilmente la preesistenza di un interesse monumentale dell'edificio. Nei vari sopraluoghi sono stati riscontrati pochissimi esempi di balconi con mensole in pietra e tutti su edifici prospicienti le vie principali, a conferma che si tratta di edifici di pregio. La pietra utilizzata nella realizzazione delle mensole doveva prestarsi ad essere lavorata, ma essere adatta anche a sostenere i carichi d'esercizio. Nell'edilizia siciliana si riscontra spesso l'utilizzo di calcari compatti, sia per le doti meccaniche sia per lesue doti di resistenza agli agenti climatici. Tuttavia tutti gli esempi incontrati versano in unostato di erosione, tanto da sembrare, spesso, calcari teneri.

E' plausibile che venisse utilizzata della pietra porosa per diminuire il peso di tutta la struttura. La mensola era formata da due pezzi sovrapposti e intagliati da maestranze specializzate. I suoli erano ottenuti con l'accostamento di lastre di calcareniti, dello spessore di 20 cm circa, e di lunghezza pari all'interasse delle campate per le mensole intermedie, leggermente sporgenti per quelle agli estremi.

L'incastro delle mensole nelle murature, come anticipato, non è di facile interpretazione soprattutto in luce del fatto che, aprendo il vano finestra, veniva a mancare il peso stabilizzante della muratura sovrastante. Il problema era dunque impedire la rotazione delle mensole centrali.

Si possono riscontrare due casi: le mensole centrali sono legate a quelle finali, che risultano invece esterne al vano finestra e stabilizzate dalla muratura, attraverso un elemento longitudinale. Tale elemento, posto parallelamente al suolo, poteva essere in ferro o in legno.

In altri casi, le mensole centrali venivano vincolate da lastre stabilizzanti della lunghezza tale da arrivare fino alla porzione di muro gravata dal peso della muratura sovrastante. Questo sistema era adottato ovviamente nelle porzioni di mensole nascosta dentro la muratura, e quindi non in vista. Anche la lastra del suolo comunque contribuiva alla stabilità di tutto il sistema entrando in profondità del vano.

Balconi con mensole metalliche e suolo in pietra o marmo.

I balconi con l'impiego di mensole metalliche in ferro dolce rappresentano la maggioranza delle soluzioni impiegate, la cui diffusione è largamente diffusa nel centro storico e caratterizza l'architettura del paese edificata tra il 700 e i primi anni del '900.

Si è osservato che la maggior parte dei balconi sono sorretti da profilati metallici a doppia T, messi in opera senza l'utilizzo di alcun elemento decorativo.

L'impiego di questi profilati conobbe un forte impulso dettato dalla facile messa in opera e dalla incredibile facilità di trasporto che, messa in relazione alla contenuta sezione utilizzata, permetteva di ottenere strutture aggettanti di maggiore resistenza in grado di sostenere anche gli

eventi sismici. Gli elementi maggiormente adoperati possedevano una sezione pari a 10 cm, e uno sporto rispetto alla parete esterna di almeno 60 cm. Anche in questo caso, la presenza di elementi di decoro nelle mensole metalliche distingue le abitazioni comuni da quelle di committenti più ricchi. Nella maggior parte dei balconi osservati il profilato a doppia T è postoin opera così come è, con un taglio a 45° nella parte terminale.

Nell'edilizia di pregio, invece, venivano utilizzati elementi di decoro con l'applicazione di un bindolo in ghisa, fissato inserendone l'estremità del profilato e, spesso, anche con l'aggiunta di sottomensole in ghisa a riccioli ed arabeschi.

Rispetto alle mensole in pietra, quelle metalliche venivano generalmente poste con un interasse minore e costante in relazione ai diversi sporti.

Nei balconi osservati, indipendentemente dalla larghezza degli aggetti, la distanza tra gli elementi e compresa tra 40-60 cm.

Il problema costituito dalla mancanza di un peso stabilizzante nelle mensole poste sotto le aperture, si ripropone nuovamente. Il metodo più frequente adoperato, anche in questo caso, era il blocco delle estremità posteriore della mensola attraverso una barra orizzontale, "bardella", di sezione quadrata di dimensione 3-3.5 cm. Questo elemento congiungente era posto parallelamente alla facciata con un prolungamento oltre la dimensione dell'aggetto e di una distanza di almeno 25-40 cm dal paramento estero; la barra veniva poi assicurata alle mensole attraverso una sagomatura ad uncino realizzata all'estremità posteriore della mensola stessa, al fine di impedire il ribaltamento del sistema. Nel caso di profilati a doppia T, il metodo di fissaggio avveniva con la creazione di un incavo nella parte superiore della barra o attraverso un foro che consentiva il passaggio del profilato.

I suoli riscontrati in questo caso sono di due tipi: suoli portati e suoli collaboranti alla statica del balcone. I suoli portati sono o pesanti e spessi in lastre di roccia modanata, o in singola lastra di marmo bianco con spessori più esigui tra 3.5-4 cm.

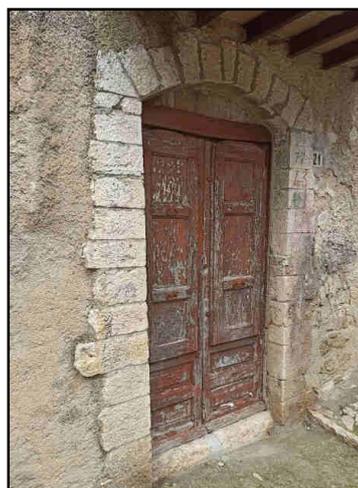
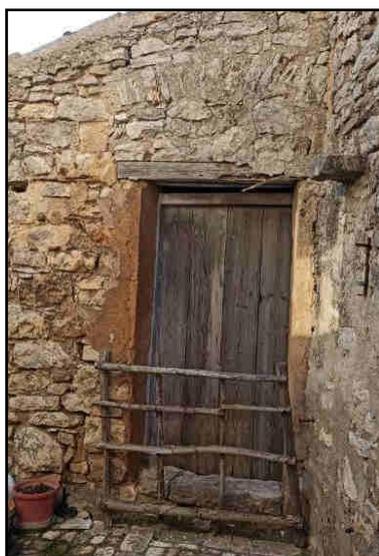
I suoli "portanti" sono in conglomerato (malta o cemento) con armature metalliche, probabilmente da riferirsi ad interventi di sostituzione attuati nei primi anni del 900.

### **Coperture a tetto**

Con il termine tetto si intende l'elemento strutturale composto da struttura portante, stratoisolante e manto di copertura. A Prizzi, data le esigue luci da coprire, le coperture a tetto sono di tipo leggero e non spingente. Venivano realizzate con un orditura primaria di travi a sezione tonda disposte parallelamente alla facciata principale. Le travi erano semplicemente appoggiate ai paramenti laterali senza l'utilizzo di malta, ed erano distanziate mediamente di 50 cm fra di loro. Sopra di esse veniva disposto lo strato isolante di canne intere disposte in direzione ortogonale alle travi e inglobate nella malta a base di calce o gesso. Spesso lo stuoiato di canne era rinforzato da una seconda orditura di sostegno con canne di sezione maggiore disposte parallelamente alle travi. Lo strato di malta, inoltre, risultava utile per la posa del manto di copertura, costituito da canali di coppi siciliani e embrici di lunghezza media di circa 40-45 cm.

I coppi erano posati in maniera tale da sporgere sulla facciata per fornire una minima protezione alla muratura sottostante dalle acque piovane. Infine i colmi erano ricoperti con tegole posate su uno strato di malta.

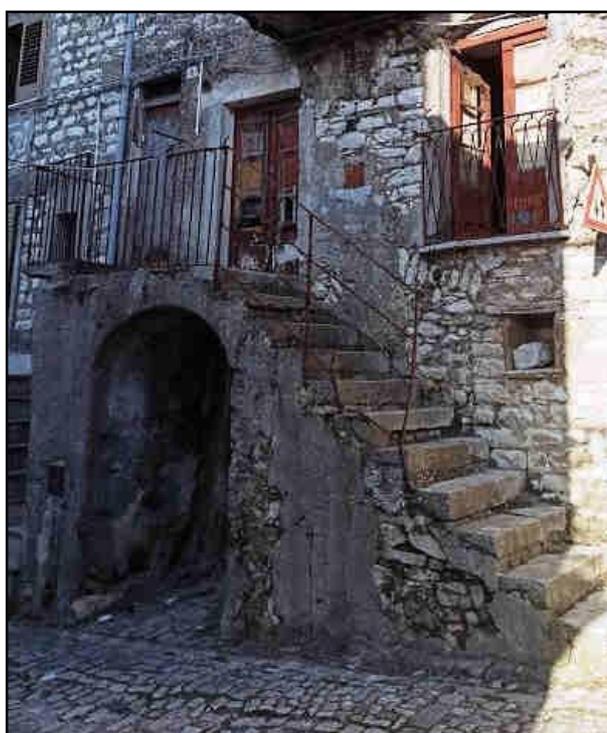
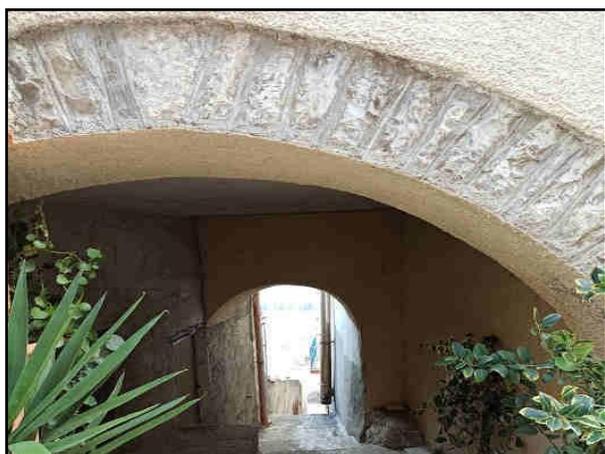
*Vani di Porte e Finestre*



*Balconi con mensole in pietra e in ferro*



*Particolari*



### 3. CRITERI METODOLOGICI SEGUITI NELLO STUDIO

La legge n. 13/2015 richiede che, attraverso uno “Studio con effetti costitutivi”, venga individuata l'appartenenza, delle singole unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio esistente all'interno dei centri storici, alle tipologie specificate nell'art. 2 della stessa legge.

Per procedere alla redazione dello studio è stato dunque necessario porre in essere una preliminare ed assai laboriosa attività tecnica consistente nella predisposizione di adeguati supporti informativi e nella calibratura degli strumenti di valutazione delle tipologie.

#### *3.1 L'acquisizione delle conoscenze*

In generale, i metodi e le tecniche relativi all'acquisizione, all'archiviazione dei dati e alla comunicazione delle informazioni raccolte, vanno sempre relazionate alle finalità operative e all'uso che dei dati si intende fare. Nel caso specifico i dati occorrenti per la compilazione dello studio riguardano in realtà solamente la classificazione tipologica delle unità edilizie definite nell'art. 2 della legge sopra citata.

Tale operazione tuttavia richiede, come già detto, una preliminare attività di predisposizione della base cartografica da utilizzare ed una successiva campagna di rilievi. Tali attività, comunque impegnative, hanno suggerito di orientare il lavoro, piuttosto che alla redazione di un'asemplice planimetria tematica, come richiesto dalla legge, alla predisposizione di un più complesso Sistema Informativo Territoriale (SIT).

Il Sistema Informativo Territoriale a servizio del Comune infatti dovrà essere in grado di integrare, gestire, archiviare tutte le informazioni inerenti il territorio, attraverso l'integrazione tra la cartografia di base, lo strumento urbanistico vigente, la cartografia catastale ed i regimi vincolistici vigenti nonché infine uno strato informativo inerente lo studio del centro storico.

La strutturazione dei dati all'interno di un SIT consentirà infatti di attivare un processo di accumulazione delle conoscenze, suscettibile di successive implementazioni sia utilizzando data base già esistenti sia con ulteriori acquisizioni conoscitive, dando vita ad uno strumento dinamico, che consente il continuo aggiornamento delle informazioni in relazione alle trasformazioni del patrimonio edilizio storico nel tempo, consentendo in tal modo successive attività di monitoraggio e controllo dell'esito delle politiche urbanistiche.

Il principio generale sul quale si basa l'organizzazione di un SIT è quello di riferire i dati ad elementi geografici, precisamente individuabili attraverso un sistema di coordinate terrestri, in modo tale da collegare l'informazione con quella geografica.

La costruzione del SIT in concreto, è stata avviata partendo dalla predisposizione di una base cartografica adeguata e quanto più possibile rispondente allo stato di fatto, frutto dell'integrazione di diverse informazioni contenute nei documenti cartografici disponibili.

Nel caso specifico è stata utilizzata, come base cartografica, la carta vettoriale in formato dxf estratta dalla Carta Tecnica Regionale in scala 1:2000. In essa sono contenute numerose informazioni che si sono dimostrate assai utili per il lavoro di rilievo, anche se non sufficienti. In particolare la cartografia riporta, oltre alle denominazioni stradali ed alla numerazione dei civici, le linee di demarcazione delle coperture degli edifici e le relative quote alla gronda ed al colmo. In base a tali informazioni è stato possibile ricostruire, attraverso sopralluoghi ed ulteriori verifiche cartografiche, il perimetro in pianta di ciascuna unità edilizia, che costituisce una informazione indispensabile per la redazione dello Studio.

Di ausilio, in tale fondamentale operazione propedeutica, è stata la consultazione di altre fonti cartografiche, tra cui le mappe del Catasto urbano e le foto aeree disponibili.

In particolare attraverso le foto aeree sono state verificati i perimetri delle unità edilizie.

Ancora più preziose le informazioni fornite dalle mappe catastali, che, a parte le note problematiche connesse al fatto che tali carte utilizzano un sistema di coordinate e tecniche di proiezione differenti da quelle delle CTR, si rivelano insostituibili strumenti di analisi dei contesti urbani, dal momento che ci restituiscono informazioni di sintesi sulla situazione proprietaria non altrimenti acquisibili.

L'insieme di queste informazioni non avrebbe comunque consentito la costruzione di una base cartografica idonea agli obiettivi dello Studio se non fossero state effettuate accurate campagne di rilevamento. Solo queste ultime, realizzate nei mesi da Maggio 2020 a Giugno 2021, hanno permesso di produrre una base cartografica aggiornata sulla consistenza planimetrica delle unità edilizie che compongono il centro storico.

La campagna di rilevamento ha riguardato, oltre alla individuazione dei perimetri delle Unità edilizie, come già detto, l'acquisizione di una serie di altri dati, utili a descrivere la consistenza e le caratteristiche del patrimonio edilizio e l'organizzazione urbanistica del centro storico.

Il lavoro più complesso è stato rappresentato, come già detto, dalla costruzione dei perimetri delle unità edilizie; tali unità infatti non sono esattamente individuate nelle cartografie aerofotogrammetriche, ne possono esserlo dal momento che tali cartografie sono realizzate attraverso riprese aeree e si limitano dunque a riportare le discontinuità esistenti nelle coperture degli edifici, che non sempre coincidono con le unità edilizie.

Il primo lavoro eseguito sul campo è stato pertanto quello di procedere al riconoscimento delle diverse unità edilizie che compongono il patrimonio edilizio del centro storico.

Per unità edilizia si è inteso il più piccolo *organismo edilizio avente autonomia funzionale, statica e figurativa*, costituito generalmente da un insieme di più unità immobiliari; ciascuna unità edilizia è caratterizzata da un ingresso su strada o su altro spazio di uso pubblico e, se costituita da più piani, da un sistema, anche disorganico, di distribuzione verticale (scale, ballatoi, etc ) dal quale si accede alle unità immobiliari.

Le unità edilizie, in concreto, sono state dedotte dall'esistenza dei seguenti requisiti:

- unitarietà percettiva, data dalla configurazione unitaria del prospetto e del volume;
- unitarietà funzionale, determinata, nel caso di edilizia su più elevazioni, dalla presenza di un elemento distributivo verticale (scala).

Le informazioni acquisite per ciascun'unità edilizia, oltre a quelle richieste dalla L.R. 13/2015 (**Tipologia edilizia**), delle quali si dirà in seguito, hanno riguardato i seguenti altri parametri:

- **consistenza del patrimonio edilizio**, valutata attraverso il numero di elevazioni di ciascun'unità edilizia, prendendo in considerazione il numero di piani del fronte più alto che si affaccia su strada e considerando come interi anche i piani arretrati e i piani seminterrati;
- **destinazioni d'uso**, che indicano la destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia;
- **Stato di conservazione**, che fornisce un'informazione sintetica e qualitativa sullo stato manutentivo dell'unità edilizia sia a livello architettonico (intonaci ammalorati, lacune, ecc ), che strutturale (lesioni, cornicioni e parti in aggetto con mancanze, ecc...);
- **struttura**, che fornisce informazioni sui materiali e sistema costruttivo utilizzato nelle unità edilizie (muratura, cemento armato, mista);

- **particolari architettonici**, che mette in evidenza la presenza di elementi decorativi di particolare pregio.

Contestualmente alla acquisizione di tali informazioni è stato pure condotto un **rilievo fotografico** riguardante ciascuna delle unità edilizie oggetto della indagine.

Pertanto le attività di censimento sono state condotte attraverso la compilazione in campo di una scheda cartacea opportunamente predisposta per facilitare la classificazione di ogni singola Unità Edilizia individuata.

 <b>Comune di Prizzi (PA)</b> Studio per favorire il recupero del patrimonio edilizio di base del centro storico (L.R. 10 luglio 2015, n°. 13) <b>Schedatura delle unità edilizie del centro storico</b>	
Zona B - Unità edilizia n° 205 Via Mancuso	
<b>potesi Tipologica L.R. 13/2015</b>	
<input type="checkbox"/> a	Edilizia di base non qualificata
<input type="checkbox"/> b	Edilizia di base parzialmente qualificata
<input checked="" type="checkbox"/> c	Edilizia di base qualificata
<input type="checkbox"/> d	Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
<input type="checkbox"/> e	Edilizia monumentale residenziale (palazzi storici)
<input type="checkbox"/> f	Edilizia monumentale specialistica
<input type="checkbox"/> g	Edilizia residenziale moderna non qualificata
<input type="checkbox"/> h	Edilizia specialistica moderna non qualificata
<input type="checkbox"/> i	Altre o diverse tipologie
<b>Consistenza</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> 1	Ad una elevazione fuori terra
<input type="checkbox"/> 2	A due elevazione fuori terra
<input type="checkbox"/> 3	A tre elevazione fuori terra
<input type="checkbox"/> 4	A quattro elevazione fuori terra
<input type="checkbox"/> 5	A cinque elevazione fuori terra
<input type="checkbox"/>	Numero dei piani non va indicato
<b>Destinazione uso dell'unità edilizia</b>	
<input type="checkbox"/>	Residenziale
<input type="checkbox"/>	Commerciale
<input type="checkbox"/>	Pubblici esercizi (bar, ristorante...)
<input type="checkbox"/>	Artigianale
<input checked="" type="checkbox"/>	Magazzini/depositi
<input type="checkbox"/>	Uffici pubblici e privati
<input type="checkbox"/>	Attrezzature pubbliche
<input type="checkbox"/>	Altro
<input type="checkbox"/>	Privo di utilizzazione
<b>Stato di conservazione</b>	
<input type="checkbox"/>	Buono
<input type="checkbox"/>	Sufficiente
<input checked="" type="checkbox"/>	Cattivo
<input type="checkbox"/>	Allo stato di rovina o rudere
<b>Struttura</b>	
<input checked="" type="checkbox"/>	Muratura
<input type="checkbox"/>	Cemento armato
<input type="checkbox"/>	Mista
<b>Particolari architettonici/decorativi di pregio</b>	
<input type="checkbox"/>	Edicola votiva
<input type="checkbox"/>	Statue
<input type="checkbox"/>	Bassorilievi
<input type="checkbox"/>	Mensole
<input type="checkbox"/>	Portali
<input type="checkbox"/>	Cornicioni
<input type="checkbox"/>	Altro:
<b>Cartografia</b>	
	
<b>Fotografie</b>	
	
Prospetto principale	
	
Prospetto secondario	

### 3.2 L'organizzazione della conoscenza

Il risultato di tale lavoro di acquisizione conoscitiva è in fase di organizzazione, come già detto, all'interno di un Sistema Informativo Territoriale.

Per la sua implementazione si utilizza un software GIS open source, nello specifico *Quantum GIS 'Las Palmas'*.

Il primo passo nella costruzione della piattaforma GIS riguarda la ripermimetrazione delle unità edilizie, assegnando ad ognuna di esse un poligono (a seconda dei casi creandolo ex novo o semplicemente riadattando quelli esistenti nella cartografia di base).

A ciascun poligono si assoceranno, come attributi del data base, i relativi dati acquisiti durante il rilevamento.

Verrà così organizzato un complesso sistema informativo geografico che assumerà come unità di riferimento le unità edilizie che compongono i tessuti edilizi del centro storico.

In dettaglio, per ogni poligono della cartografia, ovvero per ciascuna unità edilizia, verranno inserite nel SIT le seguenti informazioni, archiviate utilizzando un codice numerico o alfanumerico come di seguito specificato:

1. *dati localizzativi* (via e numero civico);
2. *cartografia catastale nella quale viene individuata l'unità edilizia*;
3. *consistenza* (numero di elevazioni), così individuata:

- Edificio ad una elevazione fuori terra
- Edificio a due elevazioni fuori terra
- Edificio a tre elevazioni fuori terra
- Edificio a quattro elevazioni fuori terra
- Edificio a cinque o più elevazioni fuori terra

Per gli edifici specialistici il numero dei piani non è stato indicato.

4. *destinazione di uso*, così individuate:

- Edificio destinato a residenza ed a servizi connessi alla residenza
- Edificio a destinazione non residenziale: negozi ed attività commerciali....
- Edificio a destinazione non residenziale: pubblici esercizi (bar, ristoranti, alberghi,.)
- Edificio a destinazione non residenziale: laboratorio artigianale
- Edificio a destinazione non residenziale: scuola, museo, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico
- Edificio a destinazione non residenziale: magazzini, depositi
- Edificio a destinazione non residenziale: uffici pubblici e privati, banche, poste, ecc...
- Edificio privo di utilizzazione

5. *stato di conservazione*, così individuato:

- Edificio in buono stato di conservazione
- Edificio in sufficiente stato di conservazione
- Edificio in cattivo stato di conservazione
- Edificio allo stato di rovina o rudere

6. *particolari architettonici*

7. *caratteristiche tipologiche* ex art. 2 L.R. 13/2015, così individuate:

- a - Edilizia di base non qualificata
- b - Edilizia di base parzialmente qualificata

- c - Edilizia di base qualificata
- d - Edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)
- e - Edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)
- f - Edilizia monumentale specialistica: monumenti non residenziali
- g - edilizia residenziale moderna non qualificata
- h - edilizia specialistica moderna non qualificata
- i - altre o diverse tipologie, non riconducibili a quelle precedenti.

8. *collegamento al database fotografico*. Ogni unità edilizia verrà descritta, oltre che attraverso le informazioni specificate nei punti precedenti, attraverso immagini fotografiche, visualizzabili nel SIT cliccando sulle singole unità.

Una volta implementato il sistema informativo sarà possibile ottenere una serie di layout grafici, alla scala voluta, attraverso i quali potrà essere cartografato ciascuno dei temi sopraelencati, ovvero ottenere mappe costruite attraverso l'incrocio o la sovrapposizione di diversi tematismi.

La cartografia alla scala 1:500 richiesta dalla L.R. 13/2015, che corredo il presente Studio, è stata in particolare ottenuta visualizzando, attraverso opportune campiture grafiche, gli attributi del data base che si riferiscono alle caratteristiche tipologiche delle Unità edilizie (punto 7 del precedente elenco).

#### 4. RELAZIONE ESPLICATIVA DELLE SCELTE

Le analisi ed i rilevamenti effettuati, sin qui descritti, hanno consentito di comporre un sistema di conoscenze sufficientemente articolato ed approfondito, in base al quale è stata definita la planimetria specificata nell'art. 3 della legge.

In essa, per ciascuna delle unità edilizie individuate, è indicata la tipologia di appartenenza facendo riferimento alla classificazione prevista nell'art. 2 della stessa legge.

Tale classificazione, pur risultando generalmente chiara e di immediata interpretazione nella sua articolazione generale (edilizia di base, palazzetti, palazzi, monumenti, edifici specialistici, edifici moderni, altro), può determinare però difficoltà interpretative nelle sotto-specificazioni di talune tipologie.

Le difficoltà riguardano in particolare l'edilizia di base (categoria alla quale appartiene la maggior parte delle unità edilizie del centro storico), che viene articolata in quattro diverse categorie, le prime tre delle quali sono definite in maniera ambigua e di non univoca interpretazione.

Vengono infatti tutte descritte come "*Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati*" ma la sottoclassificazione nelle seguenti tre categorie: "*non qualificata*", identificata con la lettera a), "*parzialmente qualificata*", identificata con la lettera b), e "*qualificata*", identificata con la lettera c), non è affidata agli stessi parametri valutativi. Mentre infatti le tipologie b) e c) si differenziano per il livello delle trasformazioni subite e sono dunque individuabili attraverso una valutazione oggettiva del manufatto, la tipologia a) sembra invece prescindere essendo la sua definizione affidata, almeno parzialmente, ad un giudizio di valore ("*scarsa valenza*") che può introdurre soggettività nelle operazioni di rilevamento.

La questione non è certamente trascurabile per una duplice ragione, connessa da un lato alla predominanza di tali tipologie nel contesto urbano di qualsiasi centro storico, dall'altra nella sostanziale differenza tra gli interventi consentiti nella tipologia di cui alla lett. c) rispetto a quelli consentiti nelle altre due. Negli edifici appartenenti alla prima sono consentiti esclusivamente modesti interventi conservativi, mentre la gamma di interventi consentiti negli edifici appartenenti alle altre due categorie è assai ampia, potendo arrivare alla demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma e ciò senza alcuna limitazione significativa, a meno di non considerare significativa la condizione derivante dalla locuzione "*coerente con la tipologia dell'intorno*", utilizzata dal legislatore, in vero assai generica e di difficile e discrezionale valutazione.

Per queste ragioni, prima di avviare il lavoro di rilevamento delle caratteristiche tipologiche delle diverse unità edilizie che compongono il centro storico, come prescritto dalla norma, è stata effettuata una preliminare analisi tipologica cercando di definire parametri e criteri di attribuzione se non oggettivi quanto meno condivisi e soprattutto verificabili.

Data la vasta estensione, il centro storico di Prizzi, per le operazioni di rilevamento delle tipologie, era stato diviso in cinque zone (A, B, C, D, E) più il centro storico della Borgata Filaga; successivamente, **a seguito della prescrizione della Soprintendenza, che ha imposto l'ampliamento della zona di centro storico sulla base della perimetrazione di cui alla scheda IPCE, è stata aggiunta la Zona F, più il centro storico della Borgata Filaga. Su 2.365 strutture presenti nel centro storico di Prizzi e della Borgata Filaga, 1.733 ricadono nella tipologia a) "edilizia di base non qualificata", la più numerosa. Tale categoria comprendette tutte quelle strutture di base che non presentano caratteri storici o architettonici di pregio.**

La seconda tipologia maggiormente presente è la c) **“edilizia di base qualificata”**, che comprende tutti gli edifici con caratteri storici e architettonici tipici, e ne sono stati rilevati 417.

Un'altra categoria diffusa è la tipologia b) **“edilizia di base parzialmente qualificata”**, che riguarda tutte le strutture che hanno conservato i caratteri storici e architettonici ma che hanno anche subito alterazioni come addizione di volumi, ne sono state rilevate 422.

Sono stati rilevati n. 8 edifici appartenenti alla tipologia d) **“edilizia di base qualificata speciale (palazzetti)”**, di seguito specificati:

**41 – Case del Barone.** Ubicate tra il Corso Umberto I ed il Piano Barone, articolate su due livelli, esistevano probabilmente prima del XVIII secolo. Oltre alle quindici stanze del Palazzo baronale, comprendevano: lo zagato, il trappeto, la boccera, il fondaco grande e le carceri. I progetti di ristrutturazione più antichi risalgono alla fine del '700 (proprietà privata).

**44 – Casa Avv. Canzoneri.** Ubicata in Corso Umberto I, accanto la sede centrale del Comune (proprietà privata).

**70 – Casa Accomando.** Ubicata in Piazza S. Francesco, angolo con Corso Umberto I (proprietà privata).

**80 – Edificio sede, in parte, dell'agenzia dell'ex Banco di Sicilia ora Unicredit),** prospiciente su Piazza F. Crispi e su Corso Umberto I.

**97 – Casa Tuzzolino.** Ubicata in Discesa 4 Canti (proprietà privata).

**103 – Casa sita in Via S. Giuseppe di fronte ex Scuola Media (proprietà privata).**

**129 – Edificio comprendente la ex Scuola Media in Via S. Giuseppe (proprietà comunale).**

**133 – Casa Orlando: Sita nella Borgata Filaga (proprietà privata).**

E' stata rilevata, inoltre, una struttura ricadente nella tipologia e) **“edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)”** ovvero il Palazzo della Commenda di Magione, di seguito descritto:

**75 – Palazzo della Commenda di Magione:** Deve la sua denominazione all'annessione alla Real Commenda della Magione, dopo il 1787, della baronia di Prizzi; fu sede, per tanti anni, dell'Ufficio del Registro. E' ubicato nella fascia centrale dell'abitato storico del paese, compresa tra la Via Roma ed il Corso Umberto I. L'edificio è un organismo architettonico significativo in relazione al tessuto urbano caratterizzato da architetture civili alquanto modeste e spesso scarsamente significative, nel rispetto della tipologia abitativa rurale. L'intero edificio è a due elevazioni fuori terra ed è stato dichiarato di interesse culturale con D.D.G. n° 721 del 18/03/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali. Esso è sottoposto a tutela ope legis, ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Sono stati rilevati, altresì, n. 18 edifici appartenenti alla tipologia f) **“edilizia monumentale specialistica”**, di seguito specificati:

**478 - Chiesa di S. Sebastiano:** Costruita su una struttura religiosa più antica; esisteva già prima del XVI secolo.

**348 - Chiesa Madre (S. Giorgio Martire):** Edificata nel sito della Chiesa di S. Giorgio, Santo Patrono del centro, la “Matrice” porta sul fronte principale la data del 1561, all'ingresso quella del 1870. All'esterno di particolare interesse il portale di accesso di gusto gotico. L'interno, completamente rifatto, ha la pianta a tre navate con due file di quattro colonne e cappelle laterali; si conserva una statua marmorea di S. Michele Arcangelo, attribuita ad Antonio Cagini.

**437 - Chiesa di S. Antonio Abate:** Sorta intorno al 1150 è stata ricostruita nel 1656. Il campanile della chiesa probabilmente è una delle torri d'avvistamento raffigurante nello stemma del Comune di Prizzi insieme a quelle della Chiesa Madre e del “Castello”. Nella chiesa è custodita la Tavola della Vergine dell'Idria, la “Guidatrice”, di eccezionale valore storico-

iconografico per la posa orientaleggiante di stile bizantino. Altra opera molto bella è il gruppo marmoreo, infiorato d'oro, della Madonna con Gesù Bambino, chiamata l'Annunziata, posta sull'altare maggiore, attribuita al Gagini.

117 - Chiesa di Maria SS. delle Grazie: Fu costruita intorno al 1620 sotto una possente rupe con il campanile situato proprio sulla roccia detto "campanareddu" che dà il nome anche al quartiere circostante. Sull'altare maggiore è presente la statua della Virgo Lactans di tipologia bizantina (la Vergine, seduta sul trono che porge il latte al Bambino Gesù). Molto suggestivo risulta l'affresco della Madonna dipinta sulla roccia "acheropinta", cioè non dipinta da mano umana ma apparsa per intervento divino.

407 - Chiesa di Maria SS. del Soccorso: Dotata di sagrato e campanile, la sua fondazione risale a prima del XVII secolo.

101 - Chiesa di S. Leonardo: Denominata, prima del 1869, chiesa delle "Anime Purganti", si ha notizia della sua esistenza dopo il XV secolo

271 - Chiesa di S. Anna: La costruzione risale al XVII secolo; la torre campanaria, allineata, con le precedenti, si presuppone fosse anteriore.

162 - Chiesa di S. Francesco: Fu eretta su una primitiva chiesetta dedicata a San Rocco (1295-1327), guaritore della peste, concessa nel 1582 e ricostruita dai Minori Conventuali di S. Francesco. E' parrocchia dal 20 settembre 1939 per dote di donna Giovanna Blanda. La chiesa è ricca di stucchi sulla volta e sulle pareti laterali. Presenta otto cappelle, quattro per lato, che ospitano le statue di numerosi Santi. Sull'altare maggiore si trova una splendida statua dell'Immacolata con Stellario posta in una teca di vetro. Le mura esterne sono di pietra viva, la facciata è sormontata da un campanile a torre con orologio. Particolare è la porta principale in bronzo, opera di Governale, inaugurata in occasione dell'anniversario del parroco Ferrara. E' a croce latina e conserva i mausolei dei Villaraut.

283 - Chiesa del SS. Crocifisso. Fu costruita intorno al XVII secolo, sulla preesistente chiesetta di San Biagio. Sorge in pieno centro, ed è considerata una delle più belle e maestose chiese di Prizzi. La facciata esterna presenta tre porte: al centro vi è la principale, datata 1867. La chiesa è divisa in tre navate sostenute da dieci colonne di marmo. Nelle navate laterali sono presenti cinque cappelle per lato che accolgono le statue del Cristo Risorto che viene portato in processione il giorno di Pasqua, di Santa Lucia e di San Giuseppe. All'interno della chiesa vi è anche la statua dell'Addolorata portata in processione a spalla il giorno del venerdì santo e sotto si trova la nicchia di vetro nella quale riposa la statua del Cristo Crocifisso, anche questa portata in processione e messa in croce per il Venerdì Santo. Di notevole dimensioni, ha pianta a tre navate e dieci cappelle laterali con rivestimenti di stucchi ottocenteschi.

310 - Chiesa di S. Giovanni Battista. Ha perso nel tempo il suo carattere rurale; la costruzione risale tra il 1633 ed il 1670.

181 - Chiesa di S. Michele Arcangelo: Presenta all'esterno i caratteri di una struttura difensiva, all'interno una pianta di forma poligonale. La fondazione risale alla prima metà del XVIII secolo.

333 - Chiesa di S. Nicolò. E' stata oggetto di continui rifacimenti; l'interno reca due date: 1648 e 1704, ma la sua fondazione molto più antica risale probabilmente al XIII secolo. Attualmente è sconosciuta ed è stata concessa in comodato d'uso gratuito al Comune di Prizzi. E' stata trasformata in una sala multimediale con proiezione in 3D di filmati riguardanti il patrimonio storico-artistico del paese e con esposizione di paramenti sacri e costumi del tradizionale "ballo dei diavoli".

27 - Chiesa di S. Giuseppe: Consacrata nel 1709, vi fu, in seguito, annesso il Collegio di Maria. I locali attigui erano adibiti ad infermeria dei padri Carmelitani; la richiesta di costruire un convento non venne mai accolta.

324 - Chiesa di S. Calogero: Ubicata sul colle omonimo o colle del Calvario (nella parte orientale del paese), risale alla fine del XII secolo, ma fu completata nel 1722.

71 - Chiesa di S. Ferdinando. Si trova nella Borgata Filaga (Fraz. del Comune di Prizzi); è stata edificata dal Marchese Rostagni nel 1792 circa.

**430 - Castello (Torre medievale) e fabbricati adiacenti: Il sito probabilmente fortificato come presidio nel periodo bizantino, fu in seguito strutturato dagli arabi. Costruito, secondo alcune fonti, da Guglielmo Bonello nella prima metà del XII secolo, venne restaurato, nella sua forma definitiva, dai Chiaramontani. La fortezza, andata in rovina nei secoli, era provvista di mura perimetrali e non fu mai adibita a residenza. All'interno esisteva una cappella. Gli attuali ruderi sono inglobati nelle abitazioni circostanti.**

**102 - Ospedale della Commenda: Già esistente nel XVII secolo, occupava l'intero isolato sul Corso Umberto I, attiguo alla chiesa di S. Leonardo. Decaduto alla fine del 1700, fu in seguito ristrutturato; in una parte di esso ha sede la Biblioteca comunale.**

**26 - Collegio di Maria: Fondato nel 1817 fu riconosciuto Opera Pia Laicale nel 1868. Ha sempre svolto un ruolo assistenziale ed educativo conservando fra l'altro la preziosa tradizione dell'arte del ricamo.**

Sono stati identificati n. 51 edifici appartenenti alla categoria **h) "edilizia specialistica moderna non qualificata"**, ovvero quelle strutture a destinazione specialistica costruite in calcestruzzo armato posteriormente al 1950.

Vi sono, infine, n. 6 edifici appartenenti alla **tipologia i) "altre o diverse tipologie"**, in cui sono state inserite le unità edilizie non rientranti nella classificazione sin qui descritta, quali i ruderi, le unità in stato di rovina, ovvero gli edifici in corso di costruzione.

La tipologia edilizia esprime il legame tra modo di abitare e struttura economica della città. A Prizzi, data la sua storia di borgo agricolo, tale legame si esprime nelle strutture con una accentuata uniformità e, quindi, con un ridotto numero di tipologie fondamentali. A determinare tale uniformità concorrono, da un lato, la tendenza a utilizzare le risorse disponibili in loco, dall'altro, l'esigenza di ripetere l'organizzazione funzionale e architettonica in relazione alla destinazione d'uso ovvero la vita dei contadini. La differenza fra edilizia di base e edilizia monumentale si nota dunque nella scelta dei materiali, più che nella differenziazione delle forme e delle dimensioni delle unità. Nell'edilizia di base i materiali sono trattati con estrema semplicità e lasciati a vista, mentre negli altri casi si ricorre a finiture ricercate e a vistosi elementi di finitura. In particolare, nella caratterizzazione delle strutture storiche di base con caratteri di pregio, le tipologie c), sono state riscontrate tre macro classi c1, c2, c3, che a loro volta, a seconda delle configurazioni spaziali e del numero di elevazioni, nel caso delle c1 e delle c3, sono state divise nelle sottoclassi c1.1, c1.2, c1.3, e c3.1, c3.2.

### **Tipologia c1 – Casa Terrana**

Sono le strutture più antiche di Prizzi, nonché le abitazioni contadine che costituivano la struttura del vecchio borgo. L'unità edilizia (c1.1) è formata da un vano unico che ospitava la famiglia e, spesso, anche l'animale da traino. Si distinguono 4 zone: quella al lato della porta, che è anche l'unica apertura della casa, dove è situato il focolare; al lato opposto, dove a volte viene ricavata una piccola finestra, viene sistemato l'animale. Lo spazio retrostante era destinato a la zona letto, detta "alcova", ed era diviso dall'ambiente principale attraverso tramezzature. Non ci sono elevazioni ma, per sfruttare al meglio la grande luce verticale, spesso veniva posto un soppalco in legno accessibile da una scala a pioli, destinato a una seconda zona letto o ripostiglio.

Meno di frequente, e strettamente determinato dalle condizioni economiche, si riscontravano abitazioni a vani accostati con ingressi separati (c1.2). Il vano più grande era destinato alla vita familiare mentre quello più piccolo adibito a stalla.

Dal 1650, con la nuova espansione, si diffonde la casa a più elevazioni, ovvero la cosiddetta "casa solarata". La (c1.3) si può definire come l'evoluzione della precedente casa terrana ad una

elevazione. Si tratta dunque ancora di una casa contadina, ma presenta due ambienti all'interno, divisi da solaio in legno e collegato col vano principale ancora da una scala in legno.

### **Tipologia c2 – Casa Settecentesca**

Dal 1700, con l'arrivo del gesso in Sicilia, si diffonde la casa a più elevazioni. La c2 è una tipologia nuova e a se stante. Il collegamento verticale, in questo caso, diventa l'elemento caratterizzante: tutte le unità hanno un vano scala in muratura che collega le due elevazioni, spesso di proprietà di soggetti diversi, ed è dotato di apertura su strada, quasi sempre ad arco. Le due elevazioni, inoltre, sono sempre divise da orizzontamenti a volta ed ogni unità è provvista di balcone con mensole in ferro. Queste tipologie di costruzione sono riferibili alla prima espansione del centro storico, e sono quindi tutte aggregate in isolati regolari con muro di spina centrale. La c2 presenta una nuova configurazione planimetrica: a piano terra ci sono 4 ambienti divisi da tramezzature, l'ambiente principale, la cucina, l'alcova e il bagno, generalmente ricavato nell'intradosso dell'arco rampante che sostiene la scala in muratura. Al primo piano, invece, spesso si hanno solo due ambienti: il principale, che contiene anche l'alcova, e il secondario come ambiente di servizio. Il bagno spesso è ricavato nel sottotetto.

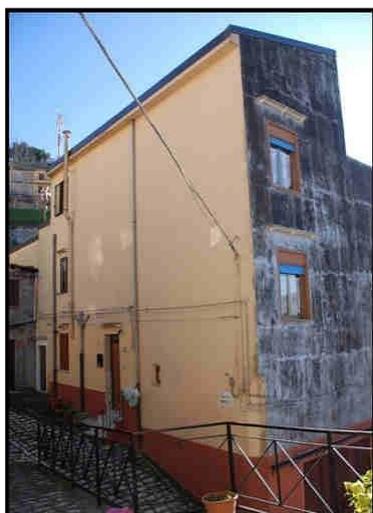
### **Tipologia c3 – Casa Ottocentesca**

La casa ottocentesca è l'ultima tipologia storica costruita nel centro storico di Prizzi. Essa appartiene all'ultima fase di espansione del centro storico. Presenta una distribuzione funzionale pressoché identica alla casa seicentesca, ma con la differenza di avere tre elevazioni. La c3.1 è dimensionalmente simile alle precedenti, mentre la c3.2 si può identificare come l'accorpamento di due unità c3.1.

Al fine di chiarire i criteri seguiti nella classificazione tipologica del patrimonio edilizio, di seguito sono riportate immagini esemplificative di ciascuna delle tipologie edilizie individuate.

**Tipologia a) EDILIZIA DI BASE NON QUALIFICATA**

*Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici*



**Tipologia b) EDILIZIA DI BASE PARZIALMENTE QUALIFICATA**

*Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero aggiizioni di volumi*



**Tipologia c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA**

*Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici*



**Tipologia c) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA**

*Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici*



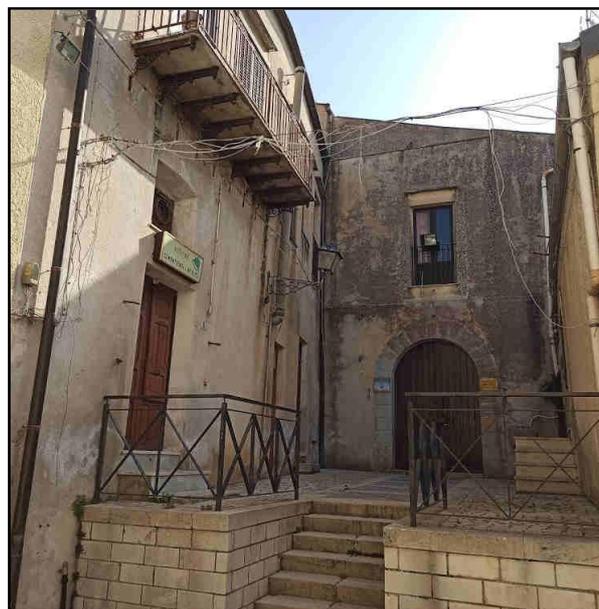
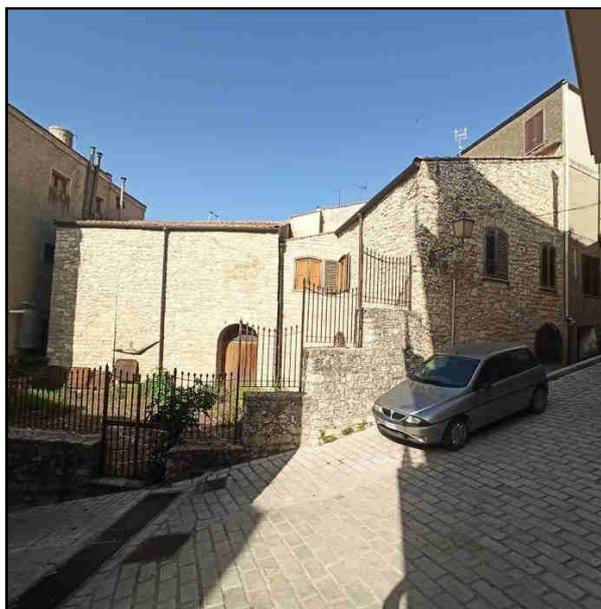
**Tipologia d) EDILIZIA DI BASE QUALIFICATA SPECIALE (PALAZZETTI)**

Unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base

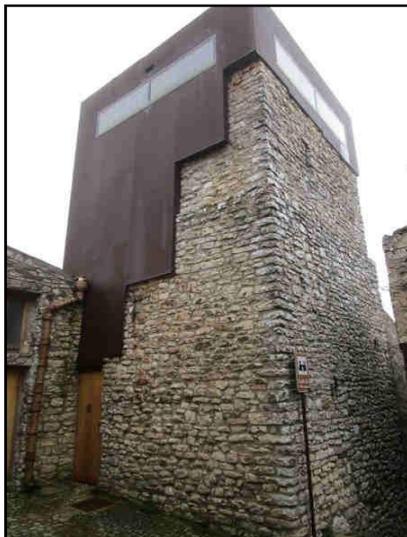
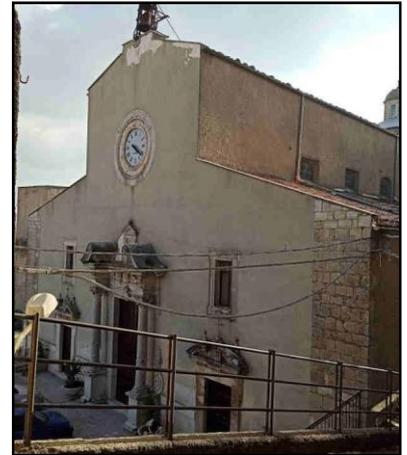


**Tipologia e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica)**

*Edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione*

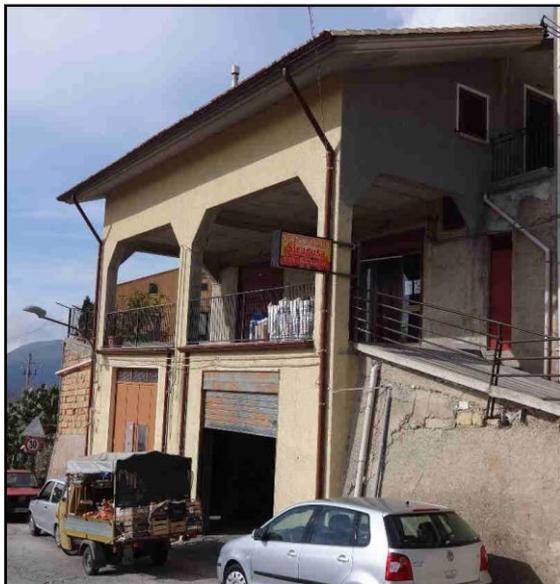


**Tipologia f) edilizia monumentale specialistica**  
*(religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)*



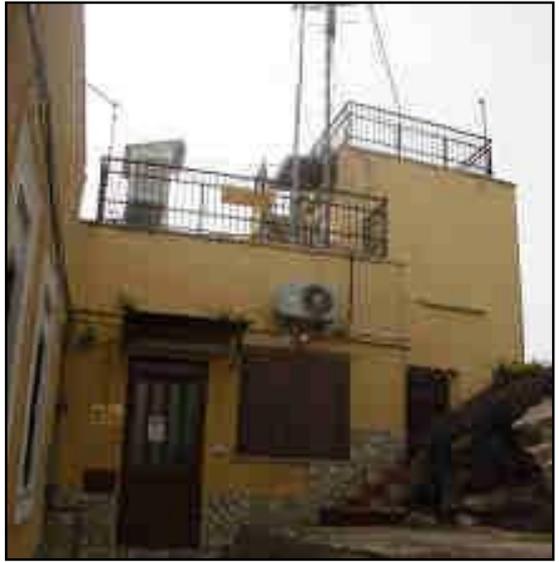
**Tipologia g) edilizia residenziale moderna non qualificata**

*edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia*



**Tipologia h) edilizia specialistica moderna non qualificata**

*Edifici a destinazione specialistica sorti a partire dagli anni cinquanta in prevalenza in cemento armato*



**Tipologia i) altre o diverse tipologie**

*Le unità edilizie non rientranti nella classificazione sin qui descritta, quali i ruderi, le unità in stato di rovina, ovvero gli edifici in corso di costruzione*



Sono state infine identificate con la lettera i) le unità edilizie non rientranti nella classificazione sin qui descritta, quali i ruderi, le unità in stato di rovina, ovvero gli edifici in corso di costruzione. Per rispettare i limiti che il legislatore ha voluto assegnare allo “studio con effetti costitutivi” di cui all’art. 3 della L.R. 13/2015, nel presente studio non sono stati presi in considerazione gli spazi esterni, la cui sistemazione e valorizzazione dovrà essere oggetto di una specifica previsione all’interno degli ordinari strumenti urbanistici. Per la stessa ragione lo studio non contiene una regolamentazione urbanistica od edilizia degli interventi, dovendosi fare, per questo, esclusivo riferimento alle indicazioni contenute nella stessa legge.

Ciò non toglie evidentemente che possano ed anzi che debbano esser date linee guida per la redazione dei progetti, soprattutto per quanto concerne gli interventi di natura più marcatamente trasformativa, quali la demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma.

Per tale ragione sono fornite in appendice Linee guida per gli interventi che possono costituire un riferimento sia per i progettisti nella compilazione dei progetti edilizi, ma anche per gli organi tecnici, quali l’Ufficio Tecnico Comunale, l’Ufficio della Soprintendenza ai Beni culturali ovvero l’Ufficio del Genio civile, che dovranno rilasciare pareri, nulla osta ed altri atti abilitativi.

## 5. QUADRO SINOTTICO DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

La Legge Regionale 13/2015, nell'art. 4, contiene una precisa indicazione degli interventi ammissibili per ciascuna delle tipologie individuate attraverso lo Studio precedentemente descritto.

Tali interventi, con le relative modalità attuative, sono riportati di seguito attraverso quadri sinottici riferiti a ciascuna delle tipologie descritte nell'art. 2 della legge. In essi sono specificati gli interventi ammissibili e le modalità di attuazione, specificando anche i casi nei quali è prescritta la preventiva acquisizione della autorizzazione della competente Soprintendenza.

Riguardo a tale autorizzazione si ritiene che comunque la prescrizione contenuta nella L.R. 13/2015 debba intendersi superata alla luce della entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*", applicabile nella Regione siciliana.

Per quanto attiene i progetti riguardanti gli interventi da realizzare, l'art. 5 della legge prescrive che essi debbano essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

Prescrive, inoltre, che gli interventi possono essere finalizzati all'ottenimento del risparmio energetico ed alla realizzazione di misure di consolidamento sismico.

Infine, per quanto concerne le destinazioni d'uso, la legge ammette nuove destinazioni d'uso purché compatibili con la qualità architettonica e spaziale degli edifici e con la loro localizzazione nel contesto urbano.

In particolare è consentita:

- a) la destinazione ad edilizia residenziale pubblica anche mediante localizzazioni di programmi costruttivi;
- b) la destinazione ad edilizia privata;
- c) la destinazione ricettivo/turistica, commerciale e di pubblico esercizio;
- d) la destinazione a parcheggio interrato, possibilmente in aree tangenti il centro storico;
- e) la destinazione commerciale di quartiere, attività artigianali, compatibili con la residenza, e di terziario, anche avanzato.

Nella elaborazione dei progetti riguardanti gli interventi da realizzare occorrerà inoltre tenere conto delle Linee guida riportate in Appendice.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>a) edilizia di base non qualificata</b></p> <p><b>Unità edilizie</b> con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, <b>con scarsa valenza o prive di caratteri architettonici tipici</b></p>	a) manutenzione ordinaria	Non occorre alcuna comunicazione.
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA).
	d) ristrutturazione edilizia (interna)	SCIA Permesso di costruire nel caso in cui vi è cambio di destinazione d'uso
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire. Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) accompagnata da una relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di tecnico abilitato.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b><u>b) edilizia di base parzialmente qualificata</u></b></p> <p><b>Unità edilizie con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e permanenza di caratteri architettonici tipici, che hanno subito alterazioni ovvero addizioni di volumi</b></p>	a) manutenzione ordinaria	Non occorre alcuna comunicazione.
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio lavori asseverata(CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA). <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio lavori asseverata(CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA). <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
	d) ristrutturazione edilizia (interna)	SCIA  Permesso di costruire nel caso in cui vi è cambio di destinazione d'uso
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire. Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire.  Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione d'inizio lavori asseverata(CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato.

		<b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
--	--	--

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>c) edilizia di base qualificata</b></p> <p><b>Unità edilizie</b> con caratteri dimensionali planimetrici, originari o modificati, e <b>permanenza di caratteri architettonici tipici</b></p>	a) manutenzione ordinaria	Non occorre alcuna comunicazione
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA). <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA). <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
	d) ristrutturazione edilizia (interna)	Permesso di costruire  La ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato.  Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b><u>d) edilizia di base qualificata speciale (Palazzetti)</u></b></p> <p>Unità edilizie di base aventi caratteri dimensionali e prospettici che le rendono simili ad un palazzo seppure derivati dalla sommatoria di moduli dell'edilizia di base.</p>	a) manutenzione ordinaria	<p><b>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42.</b>  <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b></p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA).  <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b></p>
	c) restauro e risanamento conservativo	<p>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA).  <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b></p>
	d) ristrutturazione edilizia (interna)	<p>Permesso di costruire</p> <p>La ristrutturazione interna non può comportare la totale demolizione dell'edificio, dovendo conservare le principali strutture verticali e orizzontali ed il carattere tipologico</p>
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	<p>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato.</p> <p>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</p>

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>e) edilizia monumentale residenziale (palazzi dell'edilizia storica).</b></p> <p>Edifici monumentali residenziali del centro storico, anche derivanti da operazioni di demolizione di preesistenti tessuti della città storica, aventi i caratteri monumentali e di qualità architettonica tipici del periodo di esecuzione</p>	a) manutenzione ordinaria	<p><b>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42.</b></p> <p><b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b></p>
	b) manutenzione straordinaria	<p>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n. 42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA).</p> <p><b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b></p>
	c) restauro e risanamento conservativo	<p>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA).</p> <p><b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b></p>

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<b>f) edilizia monumentale specialistica</b>  (religiosi, civili, militari, produttivi ed altri)	a) manutenzione ordinaria	<b>Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42. Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA). <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>
	c) restauro e risanamento conservativo	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA). <b>Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.</b>

DESCRIZIONE (art. 2)	INTERVENTI AMMESSI (art. 4)	MODALITA' DI ATTUAZIONE (art. 4)
<p><b>g) edilizia residenziale moderna non qualificata:</b></p> <p>edifici residenziali sorti a partire dagli anni cinquanta del ventesimo secolo, ex novo ovvero su aree libere, anche attraverso la demolizione di preesistente edilizia;</p> <p><b>h) edilizia specialistica moderna non qualificata.</b></p> <p>Edifici a destinazione specialistica</p> <p><b>i) altre o diverse tipologie</b></p> <p>Le unità edilizie non rientranti nella classificazione sin qui descritta, quali i ruderi, le unità in stato di rovina, ovvero gli edifici in corso di costruzione</p>	a) manutenzione ordinaria	Non occorre alcuna comunicazione.
	b) manutenzione straordinaria	Comunicazione d'inizio lavori asseverata (CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato, ad eccezione degli immobili soggetti a vincolo ai sensi degli articoli 10, 12, 13 del D.Lgs. 22/01/2004, n.42; (se le opere riguardano parti strutturali occorre la SCIA).
	d) ristrutturazione edilizia (interna)	SCIA  Permesso di costruire nel caso in cui vi è cambio di destinazione d'uso
	e) ristrutturazione edilizia parziale riguardante i prospetti ovvero le coperture degli edifici:	Permesso di costruire
	f) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione	Permesso di costruire.  Gli edifici ricostruiti hanno qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto.
	g) ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma coerente con la tipologia dell'intorno	Permesso di costruire.  Autorizzazione della Soprintendenza competente per il territorio.
	h) accorpamento di più unità edilizie ovvero di unità immobiliari	Comunicazione d'inizio lavori asseverata(CILA), accompagnata da relazione tecnica, corredata da documentazione fotografica e dagli altri elaborati previsti per la CILA, a firma di un tecnico abilitato.

## APPENDICE

### LINEE GUIDA PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO E TRASFORMAZIONE

I progetti per l'intervento sul patrimonio edilizio del centro storico, in attuazione del presente Studio, dovranno essere preceduti da opportune indagini storiche, anche attraverso eventuali documentazioni iconografiche, bibliografiche ed archivistiche e dovranno contenere informazioni tecnico-costruttive sulle parti dell'edificio interessate al progetto, in maniera da rendere più ampio il panorama conoscitivo generale e di dettaglio.

I progetti dovranno comunque essere corredati da una analisi grafica e fotografica delle unità edilizie interessate, attraverso la quale sia possibile valutare la tipologia di appartenenza, lo stato di consistenza delle unità edilizie interessate e del contesto di appartenenza, la presenza di elementi architettonici tipici, le componenti strutturali e l'epoca di costruzione presunta.

#### 1. Destinazioni d'uso

Nelle unità edilizie sono consentite, oltre alle abitazioni private:

- alloggi di housing sociale e a rotazione;
- magazzini e depositi; sono esclusi in ogni caso i depositi all'aperto o sotto tettoie e le strutture precarie in qualsiasi modo realizzate;
- autorimesse private;
- laboratori a carattere artigianale, purché vi si eserciti attività non nociva, né molesta, né rumorosa o che possa essere di nocimento al vicinato;
- case-albergo, alberghi, motel, residence e pensioni e simili;
- sedi bancarie, assicurative e simili;
- studi professionali e commerciali, uffici privati;
- uffici pubblici e locali destinati a servizi pubblici;
- luoghi di culto, di riunione, di divertimento e di svago con i relativi impianti, palestre e circoli sportivi, ricreativi e culturali, ristoranti, bar, locali di spettacolo, edicole, farmacie;
- centri culturali, sedi di associazioni, musei, locali per esposizioni, biblioteche, scuole;
- ostelli della gioventù, case-protette e comunità alloggio per anziani;
- impianti tecnici urbani.

Sono consentiti inoltre esercizi commerciali di vicinato relativi a qualsiasi settore merceologico, alimentare e non alimentare.

Nell'ambito delle destinazioni d'uso sopraelencate sono consentiti cambi di destinazione da autorizzare con le modalità di cui al D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.. come recepito in Sicilia dalla L.R. n. 16/2016 e ss.mm.ii..

Le destinazioni d'uso per ciascun edificio dovranno essere assentite anche in funzione della rete viaria urbana esistente e del traffico indotto conseguente alla destinazione richiesta.

Per la riutilizzazione di edifici esistenti per attività economiche quali negozi, botteghe artigiane, pubblici esercizi, alberghi, case vacanza, all'interno del centro storico non deve essere previsto il vincolo di destinazione a parcheggi pertinenziali o per la clientela.

#### 2. Interventi conservativi

Fermo restando l'obbligo per i proprietari di provvedere al mantenimento del decoro, della sicurezza e dell'igiene, ogni intervento dovrà contemplare il mantenimento, la manutenzione, il restauro degli elementi tecnici e/o decorativi interni ed esterni che contribuiscono ad attribuire al manufatto edilizio un valore ambientale, architettonico, storico o tipologico. A semplice titolo di esempi, non esaustivi, si elencano:

- manufatti in pietra o altro materiale quali portali, cornicioni, mostre di aperture esterne ed interne, colonne, lesene e paraste, marcapiani, fasce, lapidi, stemmi;

- elementi decorativi esterni ed interni in stucco, pietra, affreschi, ecc...;
- edicole votive;
- inferriate di valore artistico o semplicemente tipologico;
- infissi esterni di particolare qualità;
- finiture ad intonaco di particolare interesse e valore;
- volte reali, realine e in legno e canne;
- soffitti a cassettoni o comunque caratterizzati da specifiche qualità storiche o artistiche;
- elementi tecnici e portanti, quali ad esempio solai, tetti, travi, capriate, ... qualora se ne riconosca un particolare valore storico, artistico o semplicemente tipologico;
- pavimentazioni di pregio di cortili, androni, scale e locali interni.

Gli interventi sulle fronti esterne degli edifici devono, in generale, tendere ad assicurare:

- il rispetto dell'originario schema compositivo (allineamento e dimensioni delle aperture rispetto alla superficie muraria);
- il mantenimento degli elementi di partitura architettonica (basamenti, cantonali, lesene, paraste, fasce, cornici e cornicioni, portali), delle opere di finitura (cornici delle porte delle finestre, balconi, infissi e ringhiere, fregi, iscrizioni, stemmi e mostre in pietra), e degli elementi funzionali esterni (scale e ballatoi esterni, marciapiedi rialzati o incassati);
- l'uso dei materiali tradizionali nelle opere di integrazione e sostituzione di elementi fatiscenti;
- l'esclusione di elementi di finitura non adeguati alle caratteristiche tradizionali degli edifici del centro storico;

Nel caso di interventi riguardanti più unità edilizie adiacenti ovvero di accorpamento di più unità edilizie è necessario evidenziare e conservare le caratteristiche di ciascuna unità, dovendo ogni immobile mantenere le proprie caratteristiche architettoniche. Al contrario, qualora un'unica unità formale venisse (o fosse stata già) frazionata, si dovranno uniformare il più possibile la cromia ed ogni altro elemento ricorrente. L'intervento su parti esterne dell'edificio deve essere comunque esteso alla intera fronte architettonica dell'unità edilizia: il progetto unitario, sottoscritto da tutti i proprietari, può essere attuato in fasi diverse, ma comunque entro un termine congruo dal rilascio del titolo abilitativo.

Ai piani su strada sarà possibile creare nuovi vani per accessi carrabili, ovvero ampliare i vani esistenti, alle seguenti condizioni:

- a) che vengano verificati gli aspetti statici a seguito della realizzazione delle opere;
- b) che il vano esistente non sia decorato con portali in pietra;
- c) il nuovo vano e l'eventuale allargamento dell'esistente non creino pregiudizio grave all'impaginato della facciata, così da distorcere la percezione del partito architettonico;
- d) il progetto preveda ogni possibile integrazione del nuovo vano nel disegno generale;
- d) il serramento sia in legno o in ferro, nei toni cromatici del portone e degli altri infissi.

Alle stesse condizioni possono essere aperti nuovi vani di finestra o nuove bucaure e possono essere ampliati quelli esistenti. In particolare sono consentite modifiche delle bucaure delle facciate e l'apertura di nuovi vani, purché non stravolgano i criteri compositivi originari e migliorino l'abitabilità complessiva dell'edificio.

I progetti di riqualificazione dovranno prevedere la riconfigurazione dei vani esterni di finestra, di balcone e di piano terra secondo le conformazioni originarie desunte da documentazioni o, in mancanza di queste, da considerazioni di natura storica, tipologica, funzionale, statica e formale. Compatibilmente con esigenze di tipo igienico e funzionale, dovranno eliminarsi le aperture chiaramente incongrue, ovvero riconfigurarle in maniera da minimizzarne l'impatto visivo, specie se poste lungo le facciate principali o osservabili da punti di vista privilegiati. La conformazione dei vani riconfigurati dovrà adeguarsi ai caratteri dell'architettura dell'unità, eventualmente anche con l'apposizione di elementi decorativi semplici o semplificati (cornici, mostre, davanzali, mensole).

Queste prescrizioni dovranno applicarsi anche a quelle porzioni di edificio non storicizzate e già oggetto di concessione o autorizzazione in sanatoria.

Dovranno mantenersi o, eventualmente, ricrearsi, se in origine presenti, le zoccolature basamentali

decorative o di protezione dell'intonaco dagli agenti atmosferici.

Vanno mantenuti, o ripristinati se alterati, i balconi esistenti in pietra, ovvero con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco. I balconi dovranno essere realizzati con mensole in ferro con soprastante lastra di marmo bianco, sporgenti non più di cm. 80 e larghi, al massimo, quanto le aperture più cm. 80 per lato. Quando si tratti di nuove costruzioni e, comunque, non in presenza di un tessuto edilizio circostante con caratteristiche omogenee di edilizia tradizionale, l'eventuale struttura in c.a. esistente potrà essere mantenuta ma dovrà essere riportata ad un spessore massimo di cm. 15 all'estremità, nel rispetto delle misure sopra specificate. Le ringhiere devono essere realizzate in ferro, in ghisa o acciaio di disegno lineare, secondo i modelli in uso nella tradizione locale e tinteggiate nei colori tradizionali.

Gli intonaci presenti sulle superfici esterne dell'edilizia storica dell'abitato debbono essere mantenuti, consolidati, restaurati e non dismessi, solamente qualora riconosciuti come storicizzati. Diversamente vanno eliminati, riportando a vista le murature in pietra regolare o loro porzioni significative o sostituiti. Le eventuali integrazioni di lacune o di parti non più recuperabili si realizzeranno con spessori, materiali, tecniche, granulometrie e cromie prossimi e/o compatibili a quelli originari, di cui saranno preliminarmente conosciuti i caratteri materici attraverso opportune prove ed indagini. Nel ripristino degli intonaci esistenti dovrà prevedersi una velatura finale di protezione ed uniformazione tra le parti originarie e quelle aggiunte. Le facciate con pietra conca a faccia vista non dovranno essere intonacate nel caso in cui la lavorazione superficiale della pietra sia "a pelle liscia" con spigoli vivi. Potranno essere rivestite da intonaco solamente le superfici esterne in pietra a faccia vista che presentino lavorazione superficiale grezza, irregolarità nei giunti, piani in sottosquadro nelle fasce a risalto. In tale caso le eventuali cornici, mostre, lesene, fasce, cantonali, ... in pietra intagliata dovranno comunque mantenersi a vista o eventualmente ricostituite con lo stesso materiale e lo stesso colore. Nei casi di realizzazione di intonaco, parziale o totale, dovranno prevedersi strati di malta composta da leganti tradizionali quali la calce idraulica naturale o il grassello di calce aerea, anche con aggiunta di aggregato a comportamento pozzolanico, con esclusione dei cementi, delle calce idrauliche artificiali e dei prodotti a base di resine sintetiche.

Le cromie degli intonaci esterni, ovvero le tinteggiature degli stessi, vanno definite in base ad una attenta analisi dello stato di fatto, delle parti residue, delle eventuali stratificazioni o per analogia con casi prossimi e/o simili. Nel caso in cui non si riscontrassero tracce o informazioni certe sulle cromie originarie, da considerare sempre come motivo prevalente di scelta, sarà il contesto urbano storicizzato a suggerire le soluzioni più opportune, nell'ottica dell'omogeneità e dell'armonia di un ambiente unitario. Con adeguata campionatura, dovranno privilegiarsi prodotti in grado di produrre effetti di disuniformità, come ad esempio le tinte a calce, con buona porosità e solo parzialmente coprenti, escludendo i cosiddetti "intonaci plastici" e simili contenenti in massima parte resine organiche polimeriche e pertanto filmogeni, impermeabili, coprenti e dai toni cromatici vistosi.

Per i manti di copertura, sia per la sostituzione totale che parziale, dovranno essere utilizzati esclusivamente i coppi siciliani. Vanno mantenuti, o realizzati in caso di demolizione, gli elementi di coronamento in coppi aggettanti, con sporgenza massima di cm 30 ed eventuale alloggiamento per la grondaia, secondo i modelli tradizionali.

I sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, qualora storicizzati, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti. Vanno rimossi invece quelli incompatibili con il partito architettonico del fronte. E' consentito realizzare ex novo le grondaie, purché siano in rame o lamiera zincata ed abbiano sezione semicircolare.

I pluviali, a sezione circolare sempre di rame o lamiera zincata, devono essere collocati in una posizione defilata che comunque non crei conflitto col partito architettonico.

I serramenti esterni contribuiscono alla percezione dell'architettura storica e devono essere oggetto di manutenzione, consolidamento e restauro. Nel caso di rifacimento, dovranno

uniformarsi gli infissi al disopra del piano terreno dell'intera unità, sia tra loro, sia ai caratteri tipici dell'abitato nella conformazione, nella lavorazione, nel materiale, nei ferramenti e nelle cromie opache. Sono da escludere avvolgibili, veneziane ed infissi ad anta non simmetrica. I nuovi infissi dovranno essere in legno, realizzati secondo la tradizione locale, con persiane e/o scuri interni di legno verniciato a smalto nel colore beige o grigio perla per gli scuri interni, verde o marrone per le persiane e per gli infissi esterni. Possono ammettersi anche, in edifici non aventi caratteristiche monumentali, infissi in alluminio preverniciato o pvc colore verde e/o marrone (effetto legno), con persiane o scuri, con esclusione dell'edilizia di base qualificata, dell'edilizia di base qualificata speciale (palazzetti), dell'edilizia monumentale residenziale e dell'edilizia monumentale specialistica. I portoni d'accesso e le vetrine, se di legno pregiato ovvero di disegno tradizionale, devono essere mantenuti e lucidati con la vena a vista o verniciati di colore marrone. Gli infissi al piano terreno dovranno comunque essere realizzati in legno ovvero, nel caso di vani di accesso ai garage, anche in ferro o in lamiera zincata, verniciati di colore marrone, grigio scuro o verde.

Le vetrine al piano terreno e le insegne pubblicitarie degli esercizi commerciali saranno contenute all'interno del vano riconfigurato secondo l'impaginato originario, ovvero tipologicamente determinato in mancanza di documentazione insufficiente; gli infissi saranno in legno o metallo a colorazione non lucida; le ante simmetriche e le specchiature intere (non suddivise all'inglese) a vetro non colorato e non specchiato.

Nelle facciate esterne visibili da spazi pubblici, tranne che nei casi in cui il progetto preveda una armonica soluzione architettonica o la normativa tecnica non permette altre soluzioni, non è consentito installare canne fumarie.

Per motivi igienico-sanitari e di decoro urbano non è consentita la collocazione esterna di serbatoi di accumulo d'acqua.

### **3. Interventi trasformativi**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale e di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, con o senza modifica della sagoma (art. 4, comma 1, lett. e), f), e g), della L.R. 13/2015), dovranno configurare edifici aventi qualità architettonica e dimensioni, caratteri cromatici, compositivi e tipologici coerenti con il contesto. A tal fine i progetti dovranno essere redatti nel rispetto delle indicazioni e dei criteri generali definiti nel precedente punto 2, nonché nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

- 1) non sono modificabili le giaciture e gli allineamenti su strada e sugli spazi pubblici degli edifici esistenti da trasformare;
- 2) le altezze non potranno eccedere quelle preesistenti, a meno di una limitata escursione, per non più di 50 cm, rispetto alla preesistente linea di gronda, che può essere consentita nel caso in cui sia necessaria per garantire funzionalità agli alloggi ricostruiti;
- 3) nel caso in cui sia necessaria la demolizione, la fronte su strada va ricostruita, adottando materiali e tecniche costruttive propri della tradizione locale, secondo i criteri specificati nell'art. 2;
- 4) le modifiche di sagoma, ove ammesse, dovranno realizzarsi senza ledere o aggravare in alcun modo i diritti dei terzi;
- 5) le coperture degli edifici ricostruiti devono inserirsi per posizione, forma e materiali come elementi di continuità rispetto all'ambiente edificato circostante;
- 6) l'inclinazione delle falde dei tetti può essere modificata, ma non può essere superiore al 35 %.
- 7) non sono ammessi abbaini; sono ammessi lucernai di dimensioni massime di cm 80 x 80 (massimo uno ogni 40 mq);
- 8) non è consentita la chiusura di balconi o terrazzi con verande né la realizzazione di tettoie di qualsiasi tipo sui terrazzi o su altri spazi esterni.

#### **4. Disposizioni igienico-sanitarie, per il risparmio energetico e per il consolidamento sismico.**

**4.1** In applicazione del D.L. 76/2020, convertito con Legge 120/2020, che prevede la possibilità di deroga rispetto al D.M. 5 luglio 1975, nelle more dell'approvazione del Decreto del Ministero della Salute di cui all'art. 20, comma 1-bis, del D.P.R. 380/2001, per gli immobili costruiti prima del 18 luglio 1975, l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in metri 2,40; la superficie finestrata non deve essere inferiore ad 1/16 della superficie del pavimento.

**4.2** Si applicano, altresì, le deroghe previste dal D.L. 77/2021, convertito in Legge 108/2021, relativamente agli immobili di interesse culturale sottoposti a tutela, ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.

**4.3** Ai fini della riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente per attività commerciali, artigianali compatibili, turistiche ed uffici, si applica quanto previsto dall'art. 36 del Regolamento Edilizio vigente, a seguito della variante approvata con D. Dir. n. 896 del 21/07/2003 dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente; eventuali deroghe potranno essere concesse subordinatamente al parere favorevole dell'ASP.

**4.4** Al fine di concorrere alla realizzazione degli obiettivi della politica energetica comunitaria e nazionale, di promuovere il miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica e di comfort ambientale, nonché di favorire la sicurezza sismica degli edifici, non vengono considerati aumento di volume e non vengono computati ai fini del calcolo del volume edificato e della superficie coperta complessiva, i maggiori spessori e le maggiori altezze (sino a cm 50) necessari per assicurare gli obiettivi sopra specificati. La presente deroga non è cumulabile con quella prevista al precedente paragrafo, al punto 2).

#### **5. Disposizioni particolari**

In aggiunta alle linee guida riportate nei precedenti paragrafi vanno pure rispettate, negli interventi sugli immobili ricadenti nel Centro Storico, le indicazioni contenute nel vigente Regolamento comunale del Colore.