

## 1. PREMESSA

Il presente allegato alla Seconda Circolare del Sovrintendente Capitolino riguarda criteri ed indirizzi per interventi con **rilevanza esterna** su tutti gli immobili censiti in Carta per la Qualità, ai sensi del comma 1 dell'articolo 16 delle N.T.A.. Insieme ai contributi già confluiti nella prima circolare RI/16722 del 14 giugno 2016, costituisce il passaggio dalle indicazioni generali del Piano alla sua concreta applicazione attraverso la definizione dei singoli interventi attuativi.

Ogni opera esterna, a **prescindere dalla categoria di intervento cui la stessa è ascrivibile**, su immobili, complessi ed ambiti in Carta per la Qualità e **non tutelati per legge**, è subordinata al parere preventivo favorevole della Sovrintendenza Capitolina (articolo 16 comma 10 delle N.T.A.), che si esprime entro 60 giorni.

Tutti gli elementi di facciata, architettonici, decorativi, tecnologici, dalla data della presente circolare, verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati. Questi elementi saranno aggiornati, applicando i criteri di seguito indicati, ogni qualvolta venga presentata domanda per interventi di rifacimento globale di facciata o delle singole unità immobiliari.

## 2. INTERVENTI SU FACCIATE E SU ELEMENTI DECORATIVI

Tutti gli interventi con rilevanza esterna riguardanti le facciate su strada e/o verso corti interne, nessuno escluso, sono oggetto di parere preventivo ai sensi dell'articolo 16 per immobili in Carta per la Qualità.

Per tali interventi, all'atto della istanza di parere, devono essere allegati i seguenti documenti:

1. tavola grafica in scala 1:100 di rilievo delle facciate;
2. indagine fotografica della facciata, con documentazione dello stato di degrado, degli attuali cromatismi, di eventuali elementi tecno-morfologici ed architettonico decorativi;
3. tavola di progetto, con indicazione degli elementi tecnico morfologici e dell'eventuale progetto cromatico, estesa ad almeno due facciate contigue al fine di valutare contestualmente la compatibilità dell'intervento;
4. eventuali tavole grafiche di progetto, illustranti gli elementi di facciata: architettonici, decorativi, tecnologici; tale documentazione può essere eseguita anche con la tecnica del fotomontaggio, purché in scala adeguata;
5. relazione illustrativa delle forme, dimensioni, materiali e colori del progetto;
6. relazione tecnica asseverata di tecnico abilitato attestante la congruità del progetto e la legittimità della preesistenza;

Devono essere osservate, di norma, le seguenti indicazioni di massima:

7. procedere alla pulitura di eventuali parti lapidee con tecniche, attrezzature e materiali idonei, prima d'iniziare l'intervento di tinteggiatura degli intonaci;
8. eliminare tutti gli elementi tecno-morfologici incongrui;
9. eliminare le canalizzazioni degli impianti pubblici e privati in disuso, non più utilizzabili ed obsolete, provvedendo alla rimessa in ordine di quelle strettamente necessarie, previa opportuna ricerca degli ambiti di percorrenza, verticali e orizzontali;
10. eliminare le singole antenne o parabole private presenti sulle coperture e sostituite con un nuovo impianto ricevente centralizzato;
11. eliminare, ove possibile, i cassoni presenti sulle coperture;
12. effettuare la eventuale sostituzione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche – canali di gronda e discendenti – impiegando nuovi elementi in rame oppure in lamiera verniciata dello stesso colore della facciata;
13. predisporre una campionatura di colori, per le tinteggiature, desunta da analisi stratigrafica o storica (fotografica o d'archivio) anche al fine della ricerca di eventuali decorazioni pittoriche o di intonaci monocromi originali.

Sono oggetto di parere preventivo interventi su infissi esterni (manutenzione-modifica-sostituzione), su grate esterne (manutenzione-modifica-sostituzione-nuova installazione) o su parti metalliche esistenti quali inferriate, parapetti, canali di gronda e pluviali, nonché la realizzazione o la sistemazione degli impianti tecnologici in facciata, sia pubblici (cavi relativi alla rete elettrica e telefonica, le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e fognatura), che impianti

tecnologici privati, quali gli impianti di refrigerazione, le caldaie, le pompe di calore destinate alla produzione di acqua calda ed aria, le antenne televisive, le parabole e gli impianti fotovoltaici e termici solari, per i quali ultimi si rimanda alla prima circolare del Sovrintendente Capitolino RI/16722 del 14 giugno 2016.

Di seguito verrà puntualmente esaminato ciascun tipo di intervento.

### **3. INTERVENTI SU SERRAMENTI ESTERNI (MANUTENZIONE/MODIFICA/SOSTITUZIONE)**

Nel caso di rifacimento dei serramenti esterni, dovranno essere mantenuti invariati, rispetto al progetto originario, la tipologia, le caratteristiche dimensionali dei componenti, le partiture e il cromatismo; lo stesso vale anche per il sistema oscurante a scuretto interno, persiana o avvolgibili, che deve essere uniformato, se di foggia diversa, a quanto previsto all'impianto dell'edificio. Il materiale da impiegarsi è di preferenza quello originario, ma, fermo restando lo specifico esame dei singoli progetti da parte di questa Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, per interventi finalizzati al risparmio ed alla riqualificazione energetica, è possibile valutare di ricorrere a materiali diversi (alluminio o pvc), a condizione che siano rispettate le condizioni sopra elencate, che non vengano incrementate le dimensioni dei profili del telaio (eccetto, logicamente, lo spessore per l'alloggiamento del vetro camera) e che siano tinteggiati con vernici non trasparenti. Non è ritenuto congruo l'uso esterno di veneziane. Nel quadro di restauro di facciata sarebbe auspicabile la rimozione degli infissi incongrui e la sostituzione con infissi appropriati. In tutti i casi la colorazione dei serramenti dovrà armonizzarsi con la tinteggiatura della facciata e la parte esterna dovrà essere dipinta con colorazione esclusivamente opaca, dedotta dalle tracce originali.

È, inoltre, obbligatorio che tutti gli infissi esterni della stessa unità edilizia abbiano la medesima forma e colorazione. Sono sempre esclusi vetri a specchio.

### **4. GRATE DI SICUREZZA NEI VANI FINESTRA/PORTA FINESTRA**

Tutti gli elementi in ferro di rifinitura della facciata, costituiscono una componente dell'immagine degli edifici, per cui si rivolgerà particolare attenzione alla salvaguardia. Quando tali elementi, grate di finestre, ringhiere, cancelli e cancellate, roste di sopraluci e i piccoli elementi di arredo, siano presenti con uniformità in facciata e ne costituiscano elemento originale della progettazione, dovranno essere conservati. Ne è consentita la sola manutenzione o in caso di documentato degrado, la sostituzione con stessi materiali, stesse forme e stessi colori. La colorazione di tutti questi elementi in ferro, di norma, dovrà essere naturale e potrà prevedere solamente una verniciatura opaca di protezione.

La nuova installazione o la sostituzione di grate, pur collocate successivamente al progetto originario, è, in linea di massima accoglibile, a condizione che sia favorevolmente verificata la compatibilità con i criteri di salvaguardia e di qualità ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A. ed in aderenza alle indicazioni della Guida per la Qualità degli Interventi (G2), vale a dire che l'intervento abbia come quadro di riferimento l'assetto globale dell'edificio e che interessi tutti i vani finestra/porta finestra dell'edificio, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche. In assenza di un progetto organico che omologhi l'intera facciata, garantendone il carattere di uniformità, omogeneità e ripetitività, la installazione o sostituzione di grate non rispondenti a tali criteri non è favorevolmente accoglibile. È consentito, in progetti finalizzati alla sicurezza antintrusione, l'uso di serramenti blindati e vetri antisfondamento che ripropongano forme, partizioni e colori dei serramenti originari.

Queste indicazioni valgono sia per le facciate prospicienti le strade esterne che i cortili interni.

### **5. IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI**

Nel caso di interventi di manutenzione o restauro e risanamento conservativo di facciate (su strada o su corti interne) è necessario procedere al riordino, in modo organico, degli impianti tecnologici pubblici, cioè dei cavi della rete elettrica e telefonica, delle tubazioni della rete del gas, dell'acqua e fognatura, eventualmente presenti nel prospetto, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e, nel contempo, occultare il più possibile, alla vista, la presenza dei cavi. Tutte le installazioni di impianti tecnologici devono rispettare l'ordito architettonico della facciata, con i seguenti criteri:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non, necessariamente, corrispondono ai confini della proprietà e, per quanto possibile, nascoste dai pluviali di gronda;
- b) percorsi orizzontali posti sotto il manto di copertura, immediatamente al di sopra del marcapiano o canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi potranno correre a vista, nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
- c) rispetto di eventuali pitture murali e decorazioni plastiche.

Le tubazioni del gas, se possibile, non andrebbero installate a vista sulla facciata. Se consentito dalle norme di sicurezza, potrebbero trovare più opportuno alloggiamento, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e, in casi eccezionali, previo specifico parere, sulla facciata principale.

Il contatore del gas di norma deve trovare alloggiamento in un apposito luogo, all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile, è tollerata l'installazione in facciata, in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, a filo di facciata e dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura.

Le condutture dell'acqua, se possibile, non andrebbero posizionate a vista in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggiamento in un apposito luogo, all'interno dell'edificio. Se ciò non fosse possibile, è possibile l'installazione in facciata in una apposita nicchia, ordinatamente allineata con quella del gas ed occultata da una chiusura, a filo facciata, dipinta dello stesso colore della facciata o della zoccolatura.

## **6. IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI**

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per tutti i beni censiti in Carta per la Qualità (nelle morfologie e/o censiti individualmente), non è favorevolmente accoglibile la installazione di impianti tecnologici in copertura ed in facciata (sia fronte strada che su corti interne). Tutte le eventuali installazioni di impianti tecnologici, nelle modalità di seguito indicate, devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

### **6.1 UNITÀ ESTERNE PER IL CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA**

Non è favorevolmente accoglibile l'installazione di unità esterne di refrigeramento in copertura, in facciata o sui balconi. È possibile, solo nel caso che essi siano mimetizzati, quando la configurazione architettonica e l'immagine complessiva dell'immobile lo permetta, nelle finestre e nelle vetrine al piano terra; in ogni caso, l'ingombro dell'apparecchiatura dovrà essere collocato all'interno e non all'esterno. In alternativa è sempre possibile la installazione di climatizzatori fissi senza unità esterna, a condizione che i due fori che assicurano lo scambio termico con l'esterno, siano integrati con l'ordito architettonico della facciata. Le griglie esterne potranno essere in rame o tinteggiate del colore della facciata e comunque la soluzione prescelta dovrà essere adottata per l'intero fabbricato.

### **6.2 MACCHINE PER IL CONDIZIONAMENTO ARIA CON POMPE DI CALORE ARIA-ARIA**

Non è favorevolmente accoglibile l'installazione di macchine per il condizionamento aria con pompe di calore aria-aria di qualunque potenza termica utile nominale, anche inferiore a 12 KW, su coperture, in facciata o su balconi. Si indica di installare le macchine in locali tecnici preesistenti, creando aperture per la necessaria aerazione oppure, se possibile, collocare le macchine in locali tecnici interrati aerati.

### **6.3 CALDAIE**

Non è favorevolmente accoglibile l'uso di caldaie esterne, in facciata o sui balconi, sia su fronte strada che verso corti interne. Sono, altresì, non accoglibili, sulla facciata prospiciente la pubblica via, prese d'aria per i camini o caldaie, nonché fori per l'essalazione dei fumi, che potranno essere, invece, realizzati su fronti prospicienti le corti interne.

### **6.4 ANTENNE E PARABOLE TELEVISIVE**

Le antenne o le parabole televisive, in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare, vanno collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, escludendo, pertanto, le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura. È consigliabile, quando ciò è possibile, l'installazione dell'antenna televisiva sulla parte interna della falda o della copertura piana e, quindi, non prospiciente la pubblica via. Nel caso di manutenzione straordinaria della copertura o delle facciate le singole antenne o parabole private presenti sulle coperture vanno eliminate e sostituite con un nuovo impianto ricevente centralizzato.

### **6.5 IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

I canali di gronda e le relative calate (pluviali) dovranno essere realizzati in rame, oppure in lamiera verniciata dello stesso colore della facciata. È da escludere l'uso di materiale plastico, di acciaio e di lamiera zincata a vista. Il posizionamento dovrà essere studiato in relazione alla rilevanza dell'edificio e, in ogni caso, alla partitura compositiva della facciata. Se possibile, i pluviali devono essere posizionati, seguendo una linea verticale alle estremità della facciata, prevedendone, per quanto possibile, l'uso per due facciate contigue. I pluviali non devono quindi essere posizionati al centro della facciata, se non per

comprovate esigenze funzionali e, comunque, non devono occludere alla vista, particolari architettonici e decorativi. In presenza degli aggetti delle cornici orizzontali, devono rispettarne l'integrità, sagomandosi in andamento curvilineo, rispettando, comunque, l'assialità. La parte terminale del pluviale dovrà essere posizionata sotto traccia per l'ultimo tratto e raccordata alla fognatura comunale.

#### **7. TERRAZZI, LASTRICI SOLARI E COPERTURE A FALDE**

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per tutti i beni censiti in Carta per la Qualità (nelle morfologie e/o censiti individualmente), il rifacimento di terrazzi, lastrici solari e coperture a falde dovrà essere informato a criteri conservativi di forma, inclinazione e sagoma, oltre che di materiali e colori, che dovranno essere quelli originari del fabbricato, nell'ottica di non apportare modifiche al panorama urbano ed al profilo delineato dagli edifici.

#### **8. PISCINE E VASCHE D'ACQUA**

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per tutti i beni censiti in Carta per la Qualità (nelle morfologie e/o censiti individualmente), la realizzazione/installazione di vasche, specchi d'acqua o piscine in area di pertinenza di edifici in Carta per la Qualità è, in linea di massima accoglibile alla condizione che sia favorevolmente verificata la compatibilità dell'intervento con i criteri di salvaguardia e di qualità ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A. e della Guida per la Qualità degli Interventi (G2). Non è accoglibile, la realizzazione/installazione di vasche, specchi d'acqua o piscine se prevista su terrazzi o coperture di edifici, in quanto l'inserimento di tali elementi configgerebbe con una linea conservativa di attuazione della salvaguardia, non integrandosi con i caratteri architettonici, materici, cromatici intrinseci all'identità consolidata del paesaggio urbano romano e costituendo, altresì, una alterazione della percezione visiva da punti panoramici significativi.

#### **9. ABBAINI E LUCERNARI**

Per tutti gli abbaini, nei quali siano rilevabili elementi costruttivi, riferibili a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo, se ciò non si potesse documentare, è consentita la ricostruzione conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive. Eventuali variazioni delle dimensioni e del posizionamento sono consentiti, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali e soprattutto in relazione alle esigenze di inserimento nel contesto urbano. Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere, eventualmente, consentito previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento dell'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale. In ogni caso, a tale riguardo, dovrà essere presentata anche una preventiva documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi. La creazione di lucernari ed abbaini non è consentita in immobili di rilevante interesse. Sono da escludersi superfici a specchio.

#### **10. SISTEMI DI PROTEZIONE (ISOLAMENTO TERMICO, ISOLAMENTO ACUSTICO, IMPERMEABILIZZAZIONI).**

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per tutti i beni censiti in Carta per la Qualità (nelle morfologie e/o censiti individualmente), i sistemi di protezione (isolamento termico, acustico ed impermeabilizzazioni) dovranno essere informati a criteri conservativi, sia della sagoma, che dei materiali e dei colori, che dovranno essere fedeli a quelli dell'impianto del fabbricato, nel rispetto delle caratteristiche intrinseche ed anche nell'ottica di conservare il panorama urbano ed il profilo del panorama delineato dagli edifici esistenti.

#### **11. INTERVENTI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

La realizzazione o installazione di impianti e sistemi per il superamento delle barriere architettoniche, quali ascensori, rampe, piattaforme elevatrici, montascale e servoscala, dovranno essere preferibilmente all'interno degli immobili, allo scopo di non inserire elementi dissonanti che si sovrappongano al disegno architettonico della facciata. Qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare tutti gli accorgimenti per limitare quanto possibile l'impatto di tali impianti con l'architettura della facciata e con lo spazio aperto circostante.

#### **12. VOLUMI TECNICI**

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per tutti i beni censiti in Carta per la Qualità (nelle morfologie e/o censiti individualmente), la creazione di volumi tecnici dovrà essere

informata a criteri conservativi e di decoro, che non costituisca, cioè, disordine e discontinuità in facciata né in copertura, anche al fine di non apportare modifiche al panorama urbano ed al profilo delineato dagli edifici esistenti.

### **13. PERGOTENDE, PERGOLATI, TETTOIE, GAZEBI E BALCONI**

L'apposizione di tende frangisole o pergotende dovrà avere, come quadro di riferimento globale, l'assetto dell'intero edificio in cui essa si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e decorative dell'immobile. L'installazione di tende frangisole, in appartamenti privati, è consentita ogni qualvolta si intendano coprire, esclusivamente, superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione, sia in larghezza che in profondità, del balcone, non implicare appoggi a terra né chiusure laterali ed inoltre, dovrà essere collocata in tutti i balconi dell'edificio, con le medesime forme e colorazioni; non sono ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere. Le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio.

Ferma restando la specifica valutazione dei singoli progetti ai sensi dell'articolo 16 delle N.T.A., per i beni censiti in Carta per la Qualità (all'interno delle morfologie e/o censiti individualmente), non è favorevolmente accoglibile, in generale, la installazione di pergotende, pergolati, tettoie, gazebi collocati in modo che risulti impattante, sovrapponendosi alla facciata, al profilo delle coperture o allo spazio aperto circostante.

È accoglibile la realizzazione di balconi solo nelle facciate prospicienti i cortili interni, a condizione che l'intervento sia riferito all'assetto globale della facciata, che adotti criteri progettuali di ripetitività lungo assi longitudinali o orizzontali, di uniformità tipologica e dimensionale e che preveda la contemporaneità della realizzazione da parte di tutti i soggetti coinvolti.

### **14. PARAPETTI, RECINZIONI, APERTURE DI VARCHI E PASSI CARRAI**

La manutenzione di recinzioni e parapetti è sempre possibile se operata nel rispetto di tipologia e materiali tradizionali o comunque conformi al progetto originario. La nuova realizzazione dovrà essere informata ai medesimi criteri, avendo come quadro di riferimento globale l'assetto dell'intero edificio ed i caratteri propri dello spazio aperto circostante. Per quanto concerne l'apertura di varchi pedonali e passi carrai in recinzioni esistenti, andrà operata con molta cautela e con attenzione agli effetti sia sulla discontinuità che tali aperture possono creare, sia sul conseguente uso di giardini ed aree verdi a parcheggi, non consentito per alcuni ambiti urbani quali città giardino o altre morfologie di particolare interesse.

### **15. MOVIMENTI DI TERRA, SCAVI, RINTERRI O RIDISEGNO AREE VERDI**

Opere di movimenti di terra, scavi, rinterrati o ridisegno di aree verdi, con conseguente eliminazione di alberature, possono essere favorevolmente accoglibili in tutte le morfologie in cui tali operazioni di modifica della qualità vegetazionale o di variazioni dell'orografia del terreno non siano esplicitamente salvaguardate dalla Guida G2. Tutte queste opere dovranno essere informate a criteri conservativi, avendo come quadro di riferimento i caratteri propri dello spazio aperto circostante, in modo da non alterarne in modo improprio la configurazione globale. Per l'abbattimento di alberature è sempre necessario acquisire anche il parere e le indicazioni del Dipartimento Tutela Ambientale - Ufficio Autorizzazioni Verde Privato e Cavi Stradali.