



Ministero della Cultura

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E
PAESAGGIO

Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio
per le province di Frosinone e Latina

Roma, data del protocollo

All' **ASBUC Giulianello**
Via del Bottino, 6,
04010, Giulianello di Cori (LT)
c.a Luca Del Ferraro
asbucgiulianello@legalmail.it

Al **Comune di Cori**
protocollocomunedicori@pec.it

Lettera inviata solo tramite **E-MAIL**
SOSTITUISCE L'ORIGINALE ai sensi
art. 43, comma 6, DPR 445/2000 e
art. 47 commi 1 e 2 D.Lgs. 82/2005

e p.c.
Al **comando Carabinieri Tutela Patrimonio Culturale**
Nucleo di Roma
srm42408@pec.carabinieri.it

Alla **Regione Carabinieri Forestale Lazio - Gruppo di Latina**
flt44010@pec.carabinieri.it

Oggetto: Cori (LT) – Edificio denominato “Lo Stallone” in località Giulianello, piazza Umberto I.

In merito all'oggetto, premesso che:

- giorno 15/02/2023 si è svolto un sopralluogo in presenza del Comune di Cori e dei proprietari dello stabile nella figura del presidente della ASBUC di Giulianello, sig. Luca Del Ferraro, trasmesso in data 09/03/2023 Prot. 2859,
- in data 10/07/2023 il comune di Cori ha trasmesso copia digitale dell'intera documentazione del proprio archivio inerente la pratica in oggetto, assunta al ns. prot. n°8602-A del 11/07/2023, che già era stata consegnata informalmente in occasione dell'incontro avvenuto nella sede del comune in data 12/06/2023;
- in data 11/07/2023 si è svolto il sopralluogo congiunto con i carabinieri Forestale Lazio, Gruppo di Latina, i funzionari del comune di Cori e i funzionari della SABAP per le province di Frosinone e Latina di cui si allega verbale (ALL. 1)

Tutto ciò premesso e considerato,

- vista la documentazione fornita dal Comune di Cori e dall'arch. Franco Ianiri (C.T.P. dell'ASBUC);
- vista la documentazione ritrovata negli archivi di questa Soprintendenza;
- vista la relazione trasmessa dalla Regione Carabinieri Forestale Lazio, Gruppo di Latina in data 23/08/2023 prot. 6653 (ns. prot. n° 10465 del 24/08/2023- ALL. 2);



si riscontra quanto segue:

Cronologia dei fatti principali e degli atti autorizzativi della Soprintendenza:

- vincolo con D.M. del 7/06/1991 (ALL. 3) dell'immobile denominato "ex Fienile" (altrimenti noto come "Stallone")
- Autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del Lazio n° prot. **24895/B** del **20/12/2006** (ALL. 4) per l'intervento avente come oggetto "Cori (LT) – Intervento di messa in sicurezza delle strutture murarie dell'immobile sito in Giulianello, Piazza Umberto I distinto al NCEU di Latina al foglio 79 (M.U) part. 208 nella quale si autorizzavano le opere provvisorie necessarie al mantenimento dell'immobile;
- Autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del Lazio n° prot. **26011/A** del 01/07/2007 (ALL. 5) per l'intervento avente come oggetto "Cori (LT) – Immobile denominato "Stallone" sito in Giulianello, Piazza Umberto I. Lavori di consolidamento e restauro conservativo" nella quale si prescriveva quanto segue:
 - *Dovranno essere prodotte alla Scrivente relazioni dettagliate delle metodologie di lavorazione e schede tecniche dei prodotti che si intendono utilizzare per il rifacimento degli intonaci che dovranno essere realizzati con malte aventi le stesse caratteristiche degli originali. Dovranno, altresì, essere predisposte apposite campionature degli intonaci e delle coloriture per l'approvazione preventiva da parte di questo Ufficio;*
 - *Dovranno essere sottoposti a preventiva approvazione di questo Ufficio campioni delle pavimentazioni, degli infissi e di ogni altro materiale di finitura;*
- Autorizzazione della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del Lazio n° prot. **947** del **13/03/2009** (ALL. 6) per l'intervento avente come oggetto "Cori (LT) – Immobile denominato "Stallone" sito in Giulianello, Piazza Umberto I. Lavori di consolidamento e restauro conservativo" nella quale si prescriveva quanto segue:
 1. *Dovrà essere effettuata una efficace azione di consolidamento capillare della struttura muraria;*
 2. *Le opere di demolizione del cordolo perimetrale dovranno essere eseguite con l'ausilio di idonee attrezzature al fine di ridurre al minimo gli effetti negativi delle vibrazioni sulle murature;*
 3. *Dovrà essere inoltrata a questo ufficio l'autorizzazione della Direzione Regionale Area Genio Civile di Latina e l'allegato progetto delle opere di adeguamento sismico;*
- Conferma dell'autorizzazione precedente (prot. **947** del **13/03/2009**) timbrata e siglata in data **30 gennaio 2014** per l'intervento avente come oggetto "Cori (LT) – Immobile denominato "Stallone" sito in Giulianello, Piazza Umberto I. Lavori di consolidamento e restauro conservativo" (ALL. 7).

Secondo quanto è stato possibile ricostruire dal corredo documentale sopra citato e sulla base di quanto osservato in sede di sopralluogo, si conclude quanto segue:

1. dalle prescrizioni contenute nell'autorizzazione prot. **26011/A** del **01/07/2007** si desume che la demolizione dei pavimenti originari era già prevista nell'ipotesi di progetto approvata dalla Soprintendenza. Si trova conferma di ciò negli elaborati grafici (ALL. 8) allegati al **Permesso di Costruire 46/2009 del 23/09/2009** (ALL. 9), trasmessi dal



Comune di Cori alla Soprintendenza e approvati da quest'ultima con **nota prot. 947 del 13/03/2009**, nei quali è rappresentato chiaramente nelle due sezioni un pavimento rialzato su pignatte. La messa in opera delle suddette pignatte ha comportato evidentemente la necessità di realizzare uno scavo all'interno per creare lo spazio per il loro alloggiamento, con il conseguente abbassamento della quota pavimentale propedeutico alla realizzazione del nuovo pavimento. La porta pertanto è stata tamponata in maniera temporanea nella parte bassa per non lasciare uno spazio vuoto che permettesse l'accesso a estranei o anche semplicemente ad animali di passaggio. Questa situazione appare ancora oggi in quanto i lavori non sono mai stati completati ma sembra del tutto evidente che si trattava di una soluzione temporanea dettata da esigenze di cantiere;

2. non si hanno riscontri circa eventuali prescrizioni che riguardassero le mangiatoie presenti nell'edificio né sono state ritrovate foto o documentazione di alcun genere che consentisse di ricostruirne l'aspetto originario prima delle demolizioni. Dal sopralluogo effettuato appaiono, sulle pareti ai lati dell'ingresso, segni della demolizione di tavole incassate nel muro che potrebbero essere afferenti alle mangiatoie delle quali si parla nella denuncia. Se tale ipotesi fosse confermata appare evidente che le stesse non erano quelle originali del Cinquecento ma una ricostruzione moderna priva di interesse culturale (vista la natura del materiale con le quali erano realizzate) ad ogni modo il progetto allegato nella richiesta di autorizzazione non lascia intendere che le stesse fossero oggetto di conservazione e pertanto, essendo stato autorizzato, non sussistono al momento motivi per ritenere che le stesse siano state demolite abusivamente;
3. non si ha avuto riscontro di altre volte interne che siano state demolite durante i lavori eseguiti dalla soc. IMFI tra il 2006 e il 2015. Dalle descrizioni del manufatto, dai rilievi allegati alle richieste di autorizzazione e dalla documentazione fotografica (ALL. 10), l'edificio appare già nel suo stato originario diviso in due parti: una a tutta altezza cielo-terra fino alle coperture e l'altra divisa in due piani dalla volta a botte ancora oggi visibile nel sopralluogo effettuato;
4. per quel che concerne il rifacimento degli intonaci, lo stesso era previsto nelle relazioni tecniche (sia quella del 2007 che quella del 2009): *“Lo stato di degrado presente sulle murature perimetrali ha aggravato lo stato di conservazione dell'intonaco sia interno che esterno che, in gran parte decoeso e distaccato, sarà rimosso e sostituito (...)”*. Su questo aspetto le prescrizioni della Soprintendenza riportano quanto segue: *“Dovranno essere prodotte alla Scrivente relazioni dettagliate delle metodologie di lavorazione e schede tecniche dei prodotti che si intendono utilizzare per il rifacimento degli intonaci che dovranno essere realizzati con malte aventi le stesse caratteristiche degli originali”*. Fermo restando pertanto che era comunque previsto il rifacimento degli intonaci e che effettivamente gli stessi appaiono in stato di forte degrado anche nel rilievo fotografico allegato alla documentazione a corredo della nota 2724 del 26/04/2007, rispetto a quanto realizzato si rileva che la presenza della rete elettrosaldata all'interno dello strato di arriccio è certamente non idonea a quanto prescritto, anche considerando i danni dovuti dall'espulsione dell'intonaco causata dall'ossidazione dei ferri;
5. per quanto concerne il cordolo in sommità, lo stesso è descritto ed elencato tra le opere da



eseguirsi nella relazione tecnica inviata sia nel 2007 che nel 2009 e negli elaborati grafici allegati nella richiesta del 2009, autorizzata con prot. 947 del 2009, che trova ulteriore conferma nel visto del 30/01/2014. A tal proposito si sottolinea che la relazione tecnica presentata nel 2009 faceva riferimento alla presenza del cordolo descrivendolo come segue: *“Mentre LA REALIZZAZIONE DI UN CORDOLO perimetrale nella sommità delle murature esistenti ha permesso di dare una efficace protezione alle infiltrazioni verticali, con conseguente stabilità orizzontale alle murature verticali.(lo stesso è stato realizzato sopra le murature esistenti, sopraelevandole per una altezza media che varia fra i 70 e i 90 cm).*

Poiché la realizzazione del cordolo è stata motivo di sospensione dei lavori, se necessario, sarà nostra cura demolirlo e ripristinare lo stato dei luoghi prima degli interventi di consolidamento”(cfr. documentazione ALL. 6).

Se ne conclude, pertanto, che la stessa opera era nota alla Soprintendenza che ha comunque autorizzato prescrivendo quanto segue: *“Le opere di demolizione del cordolo perimetrale dovranno essere eseguite con l’ausilio di idonee attrezzature al fine di ridurre al minimo gli effetti negativi delle vibrazioni sulle murature”*. Tale indicazione appare però riferita più alla necessità di preservare le murature originali che all’obbligo di demolire il cordolo soprastante, operazione che, pur con tutte le precauzioni del caso, avrebbe comunque comportato un trauma per le stesse. Questa interpretazione sembra avere ulteriore conferma dall’autorizzazione del 2014 che non fa cenni all’obbligo di demolire il cordolo ma piuttosto si limita a siglare nuovamente quanto già indicato nell’autorizzazione precedente. La diversa pendenza delle falde di copertura con il conseguente “aumento di volumetria” di cui si parla nella denuncia sono pertanto perfettamente esplicitati negli elaborati presentati a corredo delle richieste di autorizzazione e sono comunque rilasciati sia il permesso di costruire (n° 2-2014 del 6/03/2014 - ALL. 11) che l’autorizzazione della Soprintendenza con il rinnovo dell’autorizzazione 947 del 2009 con timbro apposto il 30 gennaio 2014 (cfr. ALL. 7);

6. per quanto riguarda il punto precedente, relativamente alle osservazioni fatte nella relazione dei carabinieri sopra citata (cfr. ALL. 2) si riscontra quanto segue: esaminando nel dettaglio gli elaborati grafici si vede che l’altezza della muratura sulla quale poggia la copertura, prima dell’intervento, è pari a 11.30 m e la stessa viene incrementata fino a 12.40 incluso il cordolo e pertanto il rialzo pari a 90 cm circa è perfettamente descritto negli elaborati grafici (cfr. *ante operam* - fig. 1- e *post operam* -fig. 2-).

La stessa misura è stata riscontrata in sede di sopralluogo tenutosi in data 11/07/2023, come lo stesso verbale conferma (“... mentre dalla misurazione effettuata in loco (11/07/2023) la stessa risultava essere di m 12.40 circa”).



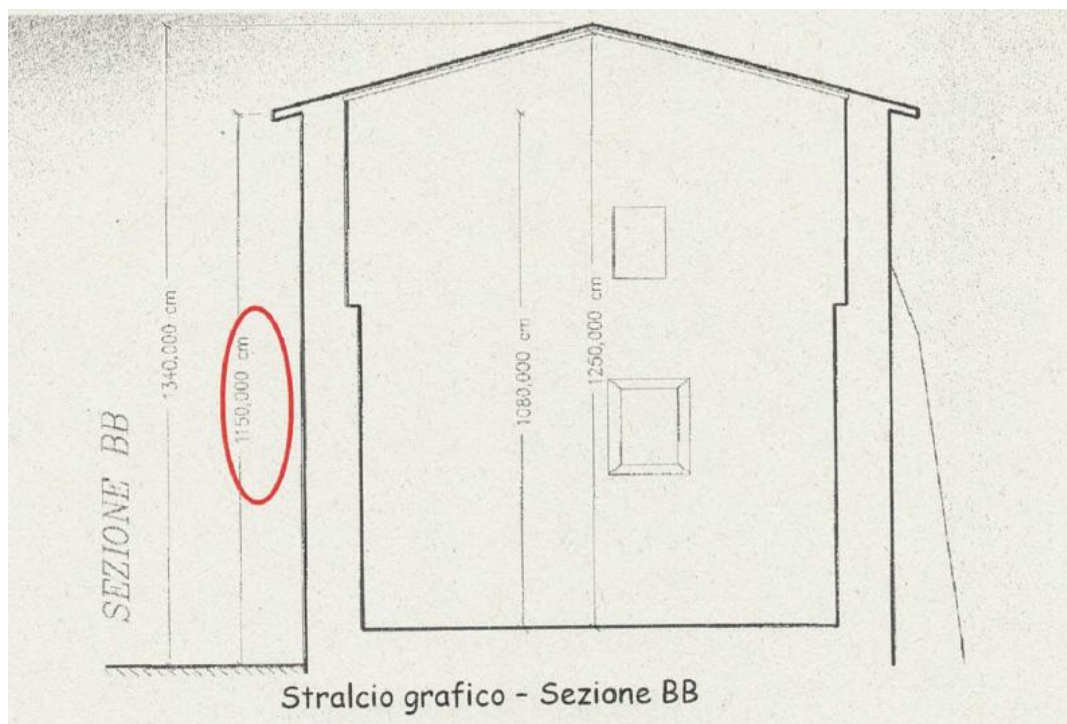


Fig. 1 (sezione BB ante operam)

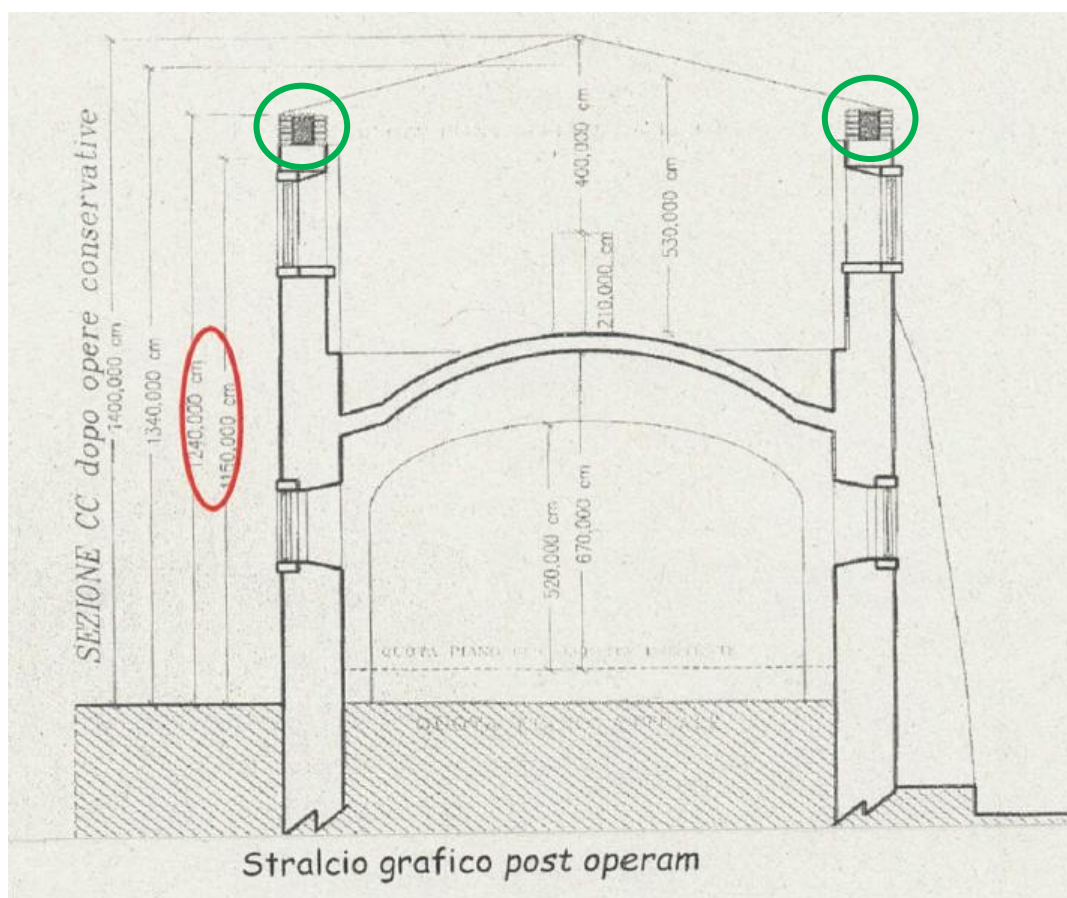


Fig. 2 (sezione CC post operam)

Per quanto concerne i blocchetti di tufo visibili nella foto dell'esposto, si fa presente che gli stessi sono rappresentati negli elaborati grafici (fig. 2 – evidenziato in verde e fig. 3) in quanto corrispondono all'altezza del cordolo perché fungono da paramento dello stesso) e non sono poggiati su quest'ultimo come affermato nell'esposto e ribadito nella relazione dei carabinieri.

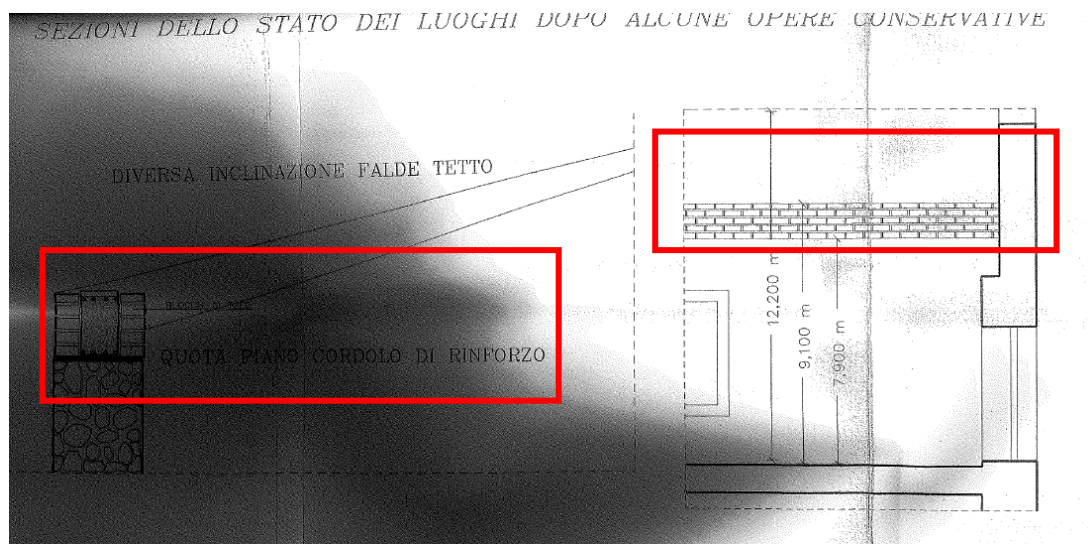


Fig. 3 (Sezione dello stato dei luoghi dopo alcune opere conservative - dettaglio -)

Si può avere ulteriore conferma di ciò anche dalle foto effettuate in sede di sopralluogo in data 11/02/2023 (fig. 4)

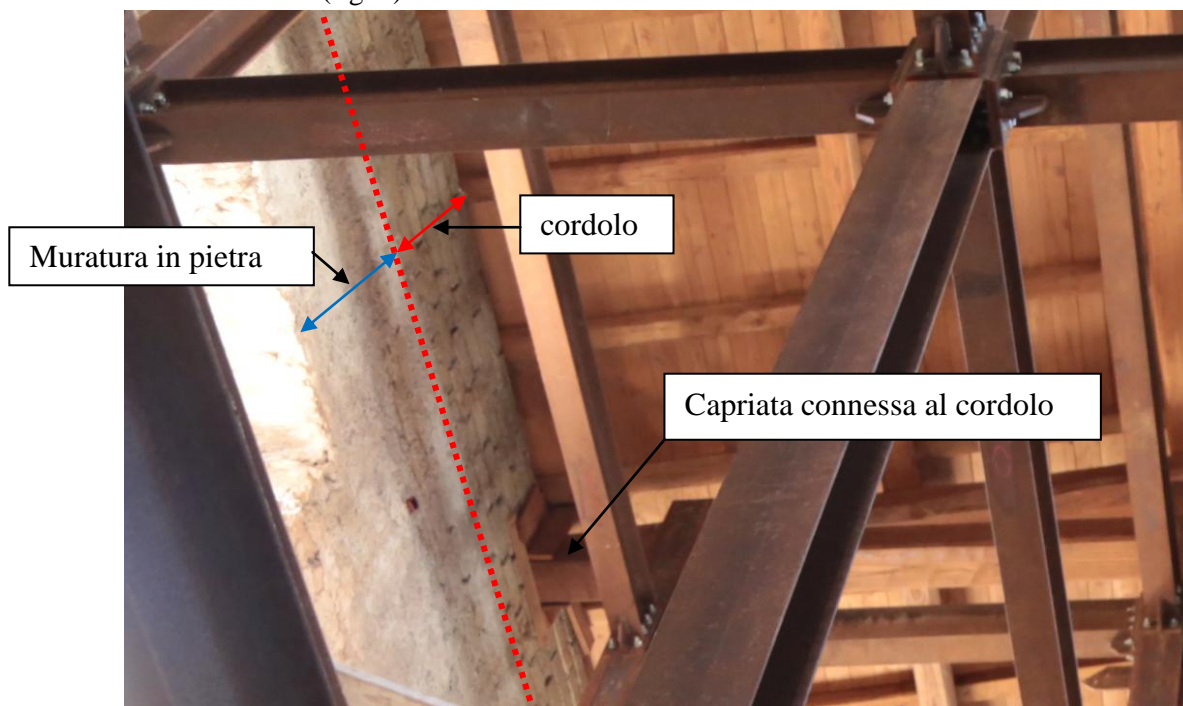


Fig. 4 (sopralluogo del 11/02/2023)

Tale soluzione costruttiva ha certamente senso sotto il profilo tecnico in quanto le capriate devono essere connesse al cordolo e non ad un rialzo di muratura posticcia affinché sia

assicurato il comportamento scatolare della struttura.

Per quel che concerne le prescrizioni della Soprintendenza relativamente alla demolizione del cordolo si rimanda a quanto già scritto nel punto precedente.

Ciò premesso non si comprendono pertanto le conclusioni alle quali è arrivata la relazione summenzionata;

7. sia la relazione del 2007 che la relazione del 2009 menzionano le “strutture di elevazione principali” descrivendole come segue: *“Appartengono a questo gruppo la nuova struttura in acciaio costituita da pilastri e travi, poggiati su di una fondazione in c.a., con solai di calpestio e di copertura misti legno/cemento che come già descritto costituiscono l’ossatura del sistema strutturale. I pilastri sono disposti con regolarità e con una funzione di salvaguardia delle aperture esistenti (porte e finestre). Altra struttura principale risulta essere il vano scala e ascensore”*. È evidente pertanto che tale soluzione progettuale era già prevista sin dal primo progetto e appare chiaramente anche negli elaborati grafici presentati nel 2009. Lo scopo è certamente quello di non gravare sulle murature originali con il peso dei nuovi solai. Inoltre, essendo il fabbricato molto lungo e con un’altezza delle pareti superiore a 14 m, l’azione di controvento delle nuove pareti trasversali che dovevano contenere la scala principale trova certamente una giustificazione sul piano tecnico. Si rileva inoltre che con nota 555 del 6/08/2013 sono depositate al SUE e al Genio Civile di Latina, gli elaborati ad integrazione del prot. 2999/2010 – progetto n. 4799. Gli elaborati grafici allegati alla domanda riportano, ancora una volta, con tanto di particolari costruttivi, sia il cordolo in sommità sia la struttura in acciaio descritta nella relazione sopracitata. Questo progetto, dopo una serie di rinvii e dinieghi, **è approvato dal Genio Civile di Latina con nota del 26/08/2013 prot. 2999/10 (ALL.12)** e il 30 gennaio 2014 viene rinnovata dalla Soprintendenza l’autorizzazione 947 del 2009 (cfr. ALL. 7);
8. il 06/03/2014 viene rilasciato il permesso di costruire n. 2-2014 (pratica n° 1463 Archivio Generale – cfr. ALL. 11) dal comune di Cori;
9. le tavole allegate al permesso di costruire n° 2 del 6/3/2014 riportano i dettagli costruttivi della struttura in acciaio interna e della copertura che doveva essere realizzata secondo due tipologie distinte: la parte interessata dalla struttura in acciaio era coperta con travi in acciaio longitudinali, che poggiavano direttamente sui pilastri, collegate da travetti in legno (particolare B dei dettagli costruttivi) mentre la porzione di edificio interessata dalla presenza della volta era coperta con una trave in legno lamellare (cosiddetta “a boomerang”) che poggiava direttamente sul nuovo cordolo in c.a. Allo stato attuale questo sistema costruttivo è stato sostituito con un tetto a capriate lignee che è visibile per tutta la porzione interessata dalla struttura d’acciaio e che presumibilmente prosegue per il resto dell’estensione dell’edificio (anche se al momento non è direttamente riscontrabile in quanto questa parte non è accessibile). Tale incongruenza, rispetto a quanto rappresentato negli elaborati, non rappresenta però una problematica, per quanto di competenza, dal punto di vista conservativo poiché ripropone, sia pure con una geometria diversa, il sistema costruttivo originario.
Dalle ricerche d’archivio in Soprintendenza emerge anche una documentazione fotografica inerente un sopralluogo tenutosi a marzo del 2015 (del quale però manca il relativo verbale) nella quale è visibile l’attuale copertura ancora in fase di realizzazione (ALL. 13);



10. per quanto riguarda il setto murario trasversale preesistente, sul quale è stata eseguita un'apertura in breccia nella parte centrale, si rileva che lo stesso era stato costruito successivamente all'edificio e non aveva alcuna relazione costruttiva con il medesimo (lo si desume chiaramente dal fatto che si sovrappone ad una delle lunette delle finestre e non presenta ammorsature con le pareti perimetrali – ALL. 14). Dal confronto tra stato di fatto e stato di progetto si può verificare che ne era prevista la demolizione in quanto, la nuova parete trasversale di fianco alla scala, visibile nel progetto, si trova in una posizione traslata rispetto a quella esistente. La parziale demolizione visibile allo stato attuale è pertanto il risultato di una fase intermedia di cantiere che doveva servire per la movimentazione di mezzi e materiali all'interno dell'edificio in attesa della demolizione completa, che probabilmente doveva essere eseguita dopo la costruzione del nuovo setto murario trasversale.

Da quanto sopra esplicitato se ne conclude quanto segue:

- a) dal confronto tra quanto visibile attualmente nel sopralluogo e gli atti presenti negli archivi del Comune di Cori non emergono difformità rilevanti tali da giustificare l'avvio di una procedura di sanzionamento ai sensi dell'art. 160 del D.lgs. 42/2004;
- b) per quanto l'attuale copertura sia difforme dal progetto presentato, non si ritiene opportuno lo smontaggio e il rifacimento della stessa né tantomeno la demolizione del sottostante cordolo che comporterebbe, allo stato attuale, più rischi per la muratura originale che vantaggi;
- c) sarà altresì necessario demolire completamente l'intonaco esterno esistente in quanto realizzato con tecniche non idonee e già oggetto di numerosi danni dovuti alla presenza della rete elettrosaldata sottostante;
- d) l'edificio è rimasto in stato di abbandono per quasi dieci anni. È pertanto più che mai urgente procedere alla redazione di un **nuovo progetto** che dovrà essere approvato dalla Scrivente analizzandone tutti gli aspetti in maniera precisa e puntuale, eliminando o rivedendo profondamente, tutti gli interventi più invasivi come ad esempio la struttura in acciaio interna.

Il funzionario architetto

arch. Lorenzo Mattone

Lorenzo Mattone

Il funzionario storico dell'arte

dott. Marco D'Attanasio

Marco D'Attanasio

Il Soprintendente

dott. Francesco Di Mario

