

Direzione: DIREZIONE

Area: ORGANIZZAZIONE UFFICI, SVILUPPO SOCIO-ECONOMICO DEL TERRITORIO, CONFERENZE DI SERVIZI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A00613 del 10/04/2026

Proposta n. 718 del 07/04/2026

Oggetto:

Conclusione positiva della Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale (RI), ID 10367 richiedente Sandra Margarita

Proponente:

Estensore	TORTOLANI VALERIA	_____firma elettronica_____
Responsabile del procedimento	TORTOLANI VALERIA	_____firma elettronica_____
Responsabile dell' Area	F. ROSATI	_____firma elettronica_____
Direttore	G. CIPRIANO	_____firma digitale_____

Firma di Concerto

OGGETTO: Conclusione positiva della Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale (RI), ID 10367 richiedente Sandra Margarita

**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE POST
SISMA 2016 DELLA REGIONE LAZIO**

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTO il decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito in legge n. 229 del 15 dicembre 2016, e successive modificazioni ed integrazioni, recante "Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016";

VISTA la Legge 30 dicembre 2025, n. 199 ed in particolare l'art. 1, comma 590, nel quale è stabilito che "Allo scopo di assicurare il proseguimento e l'accelerazione dei processi di ricostruzione a seguito degli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016, all'articolo 1 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, dopo il comma 4-novies è inserito il seguente: «4-decies. Lo stato di emergenza di cui al comma 4-bis è prorogato fino al 31 dicembre 2026» e l'art. 1, comma 570, che ha stabilito che il termine della gestione straordinaria di cui all'articolo 1, comma 4, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229, è prorogato fino al 31 dicembre 2026;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale n. 39 del 05 febbraio 2026 con la quale è stato individuato il dott. Giancarlo Cipriano per l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V00001 del 27 febbraio 2026, recante: "Conferimento dell'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio al dott. Giancarlo Cipriano;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V00003 del 12 marzo 2026, recante: "Delega al dott. Giancarlo Cipriano, Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio delle funzioni e degli adempimenti di cui all'art. 4, comma 4, art. 12, comma 4, art. 16, commi 4, 5 e 6, art. 20 e art. 20 bis del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189";

VISTO, inoltre, l'art. 16 del decreto-legge n. 189 del 2016, recante la disciplina delle "Conferenza permanente e Conferenze regionali";

VISTI gli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'Ordinanza del Commissario Straordinario n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., che disciplinano le modalità di convocazione e di funzionamento della

Conferenza regionale prevista dall'articolo 16 del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale di cui all'Ordinanza del Commissario straordinario n. 16/2017, adottato con Atto di Organizzazione del Direttore dell'Ufficio speciale ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio n. A00292 del 18/12/2017, come modificato con Atto di Organizzazione n. A00240 del 22/06/2018 e con Atto di Organizzazione n. A00188 del 08/02/2021;

PREMESSO che:

- l'ing. Serafino Di Leginio, con nota acquisita al prot. n. 1126920 del 06/02/2026, ha richiesto la convocazione della Conferenza regionale, dichiarando i vincoli gravanti sull'immobile oggetto dell'intervento i quali, a seguito dell'istruttoria di competenza, sono stati oggetto di successiva integrazione da parte di questo Ufficio;
- in data 26 marzo 2026 si è tenuta in modalità videoconferenza la riunione della Conferenza decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona, convocata con nota prot. n. 185590 del 20/02/2026, rinviata con nota prot. n. 225217 del 02/03/2026 e successivamente riconvocata con nota prot. n. 0298465 del 19/03/2026;
- alla seduta della Conferenza regionale hanno partecipato: per l'USR, la dott.ssa Valeria Tortolani, quale Presidente designato per la seduta; per la Regione Lazio, il dott. Emanuele Faiola; per il Comune di Cittareale, l'arch. Claudia Tosti. Hanno, inoltre, preso parte alla riunione per l'USR, la dott.ssa Fabrizia Festuccia, con funzioni di Segretario e l'istruttore della pratica, l'ing. Primo Desideri; per l'istante, il tecnico di parte, l'ing. Serafino Di Leginio;
- in sede di Conferenza regionale dovevano essere acquisiti i pareri in merito a:

ENTE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti	Autorizzazione paesaggistica (D.P.R. n. 31/2017)
USR Lazio	
Regione Lazio	Autorizzazione sismica* (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Cittareale	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
*L'autorizzazione sismica non è oggetto della presente Conferenza regionale ai sensi dell'art. 67 del TUR	

VISTO il verbale della riunione, prot. n. 0347481 del 31/03/2026, allegato alla presente determinazione dal quale risulta:

- che è pervenuto dall'USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica, con nota prot. n. 269279 del 12/03/2026, **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- che, in sede di riunione, il **rappresentante dell'Comune di Cittareale**, ha espresso **PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento.

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale, il quale dispone:

- all'art. 5 comma 7, che si considera acquisito l'assenso senza condizioni degli enti o amministrazioni, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale, e alla tutela ambientale, il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, non abbia espresso la posizione dell'amministrazione rappresentata o non abbia trasmesso il parere entro la data fissata per la riunione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non costituenti oggetto del procedimento;
- all'art. 6, comma 1, che la determinazione di conclusione del procedimento, adottata dal presidente della Conferenza sostituisce a ogni effetto tutti i pareri, intese, concerti, nulla osta o altri atti di assenso, comunque denominati, inclusi quelli di gestori di beni o servizi pubblici, di competenza di enti e amministrazioni coinvolte;
- all'art. 6, comma 2, che tale determinazione è adottata in base alla maggioranza delle posizioni espresse dai rappresentanti unici. In caso di parità tra le posizioni favorevoli e le posizioni contrarie, il Presidente della Conferenza assume la determinazione motivata di conclusione avuto riguardo alla prevalenza degli interessi da tutelare;

DATO ATTO che relativamente all'autorizzazione paesaggistica, il Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, non ha formalmente espresso la propria posizione e l'assenso si intende, pertanto, acquisito senza condizioni ai sensi dell'art. 5, comma 7, del Regolamento della Conferenza regionale;

PRESO ATTO dei pareri espressi, sopra richiamati ed allegati alla presente determinazione;

TENUTO CONTO delle motivazioni sopra sinteticamente espresse e richiamate;

RILEVATO che il Dirigente d'Area condivide la regolarità tecnico-amministrativa della procedura eseguita, non riscontrando motivi ostativi all'accoglimento della stessa;

DETERMINA

1. Di concludere positivamente la Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale (RI), ID 10367 richiedente Sandra Margarita con le **prescrizioni** di cui al **Parere paesaggistico favorevole** reso **dall'USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
2. Di applicare, relativamente alla posizione assunta dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, in ordine all'autorizzazione paesaggistica, l'art. 5 comma 7 del Regolamento della Conferenza regionale riportato in premessa.
3. Di dare atto che l'autorizzazione sismica non è richiesta nell'ambito della Conferenza in oggetto e, pertanto, la medesima dovrà essere acquisita, a seguito dell'individuazione della ditta esecutrice, prima dell'inizio dei relativi lavori ai sensi dell'art. 67 TUR;

4. Di dare atto che la presente determinazione, unitamente al verbale della Conferenza regionale ed agli atti di assenso sopra menzionati, che allegati alla presente ne costituiscono parte integrante e sostanziale, sostituisce a ogni effetto tutti i pareri, intese, concerti, nullaosta od altri atti di assenso comunque denominati, inclusi quelli di gestori di beni o servizi pubblici, di competenza delle amministrazioni interessate la cui efficacia decorre dalla data di notifica della presente determinazione.

5. Ai fini di cui sopra, copia della presente determinazione è trasmessa in forma telematica alle amministrazioni ed ai soggetti che per legge devono intervenire nel procedimento ed ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale è destinato a produrre effetti.

6. La presente determinazione è immediatamente efficace posto che la sua adozione consegue all'approvazione unanime da parte di tutte le amministrazioni coinvolte.

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso davanti al Tribunale amministrativo regionale entro 60 giorni dalla notifica del presente atto, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni.

Gli atti inerenti al procedimento sono depositati presso l'Ufficio speciale ricostruzione della Regione Lazio, accessibili da parte di chiunque vi abbia interesse secondo le modalità e con i limiti previsti dalle vigenti norme in materia di accesso ai documenti amministrativi.

Dott. Giancarlo Cipriano


VERBALE
CONFERENZA REGIONALE

Istituita ai sensi dell'art. 16, comma 4, del decreto-legge 7 ottobre 2016, n. 189

Riunione in videoconferenza del 26 marzo 2026

OGGETTO: Conferenza regionale, ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del TUR, di cui all'OCR n. 130 del 15 dicembre 2022 e s.m.i., relativa all'intervento di demolizione e ricostruzione dell'immobile sito nel Comune di Cittareale (RI), ID 10367 richiedente Sandra Margarita

VINCOLI E PARERI

ENTE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti	Autorizzazione paesaggistica (D.P.R. n. 31/2017)
USR Lazio	
Regione Lazio	Autorizzazione sismica* (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Cittareale	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
*L'autorizzazione sismica non è oggetto della presente Conferenza regionale ai sensi dell'art. 67 del TUR	

Il giorno 26 marzo 2026, alle ore 11.45 a seguito di convocazione prot. n. 185590 del 20/02/2026, rinviata con nota prot. n. 225217 del 02/03/2026 e successivamente riconvocata con nota prot. n. 0298465 del 19/03/2026, si è riunita la Conferenza regionale decisoria, istituita ai sensi dell'art. 16, comma 4, del decreto-legge 17 ottobre 2016, n. 189, in forma simultanea e in modalità sincrona.

Dato atto che sono stati regolarmente convocati e risultano presenti:

ENTE	NOME E COGNOME	PRESENTE	ASSENTE
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti			X
Regione Lazio	dott. Emanuele Faiola	X	
Comune di Cittareale	arch. Claudia Tosti	X	



Assolve le funzioni di Presidente della Conferenza Regionale, la dott.ssa Valeria Tortolani, designata per la seduta con nota prot. n. 0330767 del 26 marzo 2026. Sono, inoltre, presenti per l'USR Lazio, la dott.ssa Fabrizia Festuccia, che assolve le funzioni di Segretario nonché l'istruttore della pratica, l'ing. Primo Desideri; per l'istante, il tecnico di parte, l'ing. Serafino Di Legnino.

Il Presidente constatata la presenza dei rappresentanti come sopra indicati dichiara la Conferenza validamente costituita e comunica che per l'intervento in esame, sono pervenuti:

- **dal tecnico di parte**, con nota prot. n. 245278 del 06/03/2026, **Integrazioni documentali spontanee**, comunicate dall'Ufficio con prot. n. 255185 del 09/03/2026;
- **dall'USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica**, con nota prot. n. 269279 del 12/03/2026, **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;

La documentazione della pratica in oggetto è rinvenibile nella piattaforma BOX all'indirizzo <https://regionelazio.box.com/v/MARGARITA10367>, accessibile con la password: MARGARITA;

Viene, quindi, data la parola ai rappresentanti, per le rispettive valutazioni:

- **il rappresentante del Comune di Cittareale**, viste le integrazioni prodotte dal tecnico di parte, **esprime PARERE FAVOREVOLE** in ordine alla **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento che tiene conto delle variazioni di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra e delle previsioni degli strumenti urbanistici oggi vigenti e/o in approvazione; per quanto riguarda le verifiche da parte del Comune in ordine agli usi civici, precisa che si provvederà ad attestare l'assenza di usi civici, come richiesto nel parere paesaggistico reso dall'Area Pianificazione e ricostruzione pubblica.

Il Presidente richiama quindi:

- il comma 4 dell'art. 5 del Regolamento della Conferenza regionale, secondo il quale i lavori della Conferenza si concludono non oltre trenta giorni decorrenti dalla data di convocazione, in cui il progetto o l'intervento è posto all'esame della Conferenza per la prima volta. In ogni caso, resta fermo l'obbligo di rispettare il termine finale di conclusione del procedimento;
- il comma 7 dell'art. 5 del Regolamento della Conferenza regionale, secondo il quale si considera acquisito l'assenso senza condizioni degli enti o amministrazioni, ivi comprese quelle preposte alla tutela della salute e della pubblica incolumità, alla tutela paesaggistico-territoriale, e alla tutela ambientale, il cui rappresentante non abbia partecipato alle riunioni ovvero, pur partecipandovi, entro la data fissata per la non abbia espresso la posizione dell'amministrazione rappresentata o non abbia trasmesso il parere riunione, ovvero abbia espresso un dissenso non motivato o riferito a questioni non costituenti oggetto del procedimento.

Il presente verbale viene trasmesso in data odierna alle amministrazioni presenti per eventuali osservazioni e/o integrazioni e diviene efficace a seguito di sottoscrizione da parte del Presidente e protocollazione. Lo stesso sarà, altresì, reso disponibile nella piattaforma BOX.

Alle ore 12.00 il Presidente dichiara chiusi i lavori della Conferenza.



UFFICIO SPECIALE PER LA RICOSTRUZIONE

Dott.ssa Valeria Tortolani

Dott.ssa Fabrizia Festuccia

Ing. Primo Desideri



REGIONE LAZIO

Dott. Emanuele Faiola

COMUNE DI CITTAREALE

Arch. Claudia Tosti

Copia



All' USR Area Organizzazione Uffici - Sviluppo Socio Economico del Territorio AAGG - Conferenze dei Servizi
 SEDE

Al Comune di Cittareale
 Pec: comune.cittareale@pec.it

Alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti
 Pec: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

OGGETTO: Comune di Cittareale (RI) – Conferenza Regionale ai sensi degli artt. 68, 85 e seguenti del Testo Unico della Ricostruzione Privata (TUR), di cui all'OCR n. 130 del 15-12-2022, relativamente all'“*Intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito nella frazione di Vezzano*” (ID 10367) - richiedente sig.ra Sandra Margarita - Identificazione catastale Fog. 21 part.IIIa n. 686.

Istanza rilascio parere paesaggistico art. 146 comma 7 del D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004 – PARERE

PREMESSE

Con nota prot. n. 185590 del 20-02-2026, l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha convocato per la data del **12-03-2026** ore 10:00 la Conferenza regionale decisoria ai sensi dell'OCSR n. 16 del 03-03-2017, ha comunicato l'inserimento nel box informatico preposto degli elaborati progettuali e ha fissato al **02-03-2026** la scadenza per l'eventuale richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti;

VISTO:

La L.R. 06 Luglio 1998, n. 24 avente ad oggetto “*Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico*”;

Il Piano Territoriale Paesistico – ambito territoriale n. 5 Rieti, approvato con LL.RR. – 6 luglio 98 nn. 24 e 25 suppl. ord. N. 1 al BUR n. 21 del 30.07.98;

Il D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42 avente ad oggetto “*Codice dei beni culturali e del paesaggio*”;

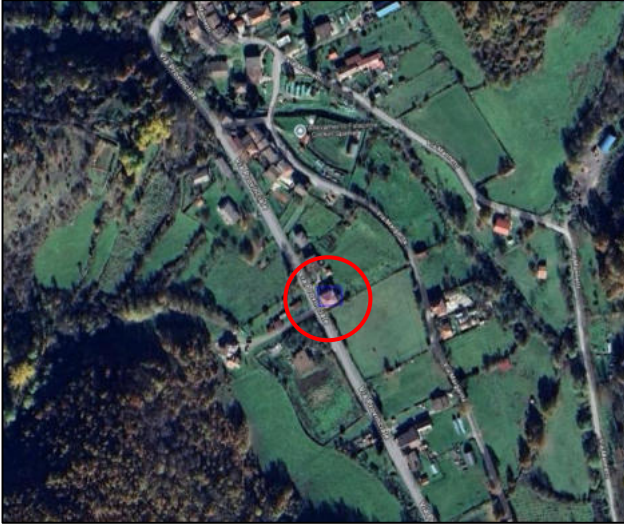
Il Piano Territoriale Paesistico Regionale redatto ai sensi degli articoli 21, 22 e 23 della legge regionale 6 luglio 1998, n. 24;

La Delibera del Consiglio Regionale n. 5 del 21.04.2021 con la quale è stato approvato il PTPR e successivamente pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 suppl. 2 del 10-06-2021;

L'atto di Organizzazione n. A00401 del 28.02.2024 dello U.S.R. Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio avente ad oggetto le nuove disposizioni sul rilascio dei pareri urbanistici e paesaggistici nell'ambito di procedimenti amministrativi finalizzati all'approvazione di interventi di ricostruzione pubblica e privata.


INQUADRAMENTO TERRITORIALE E FOTOGRAFICO

Foto aerea



Estr. catastale Fog. 21 part.IIa n. 686

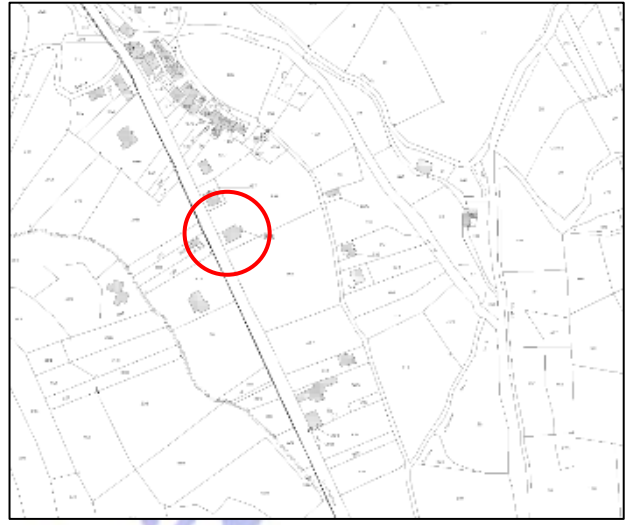


Foto ante sisma 2016

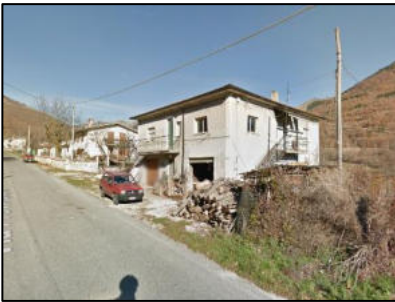
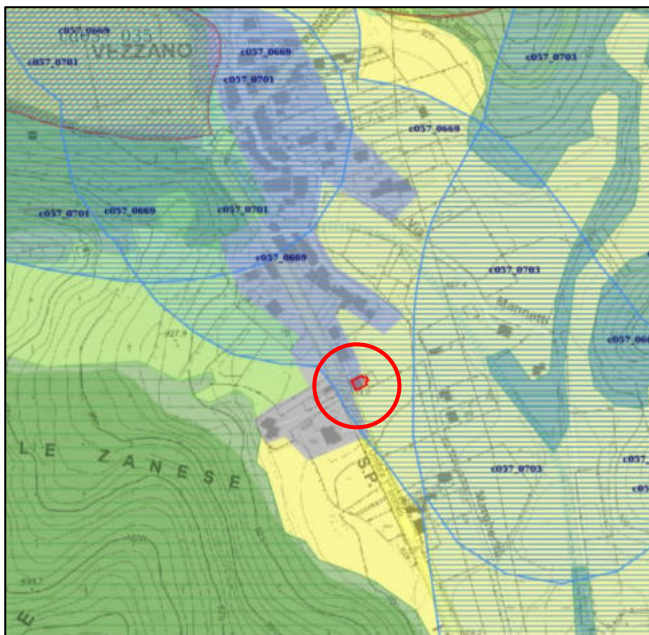


Foto post sisma 2016


VINCOLISTICA D.LGS 42/2004

Il suddetto immobile ricade all'interno delle aree vincolate ai sensi degli artt.134, 136 e 142 del D. Lgs. 42/04 ed in particolare:

- ✓ **Art. 134, comma 1, lettera b):** sono beni paesaggistici le aree indicate all'articolo 142;
- ✓ **Art. 142 comma 1 lettera c):** i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

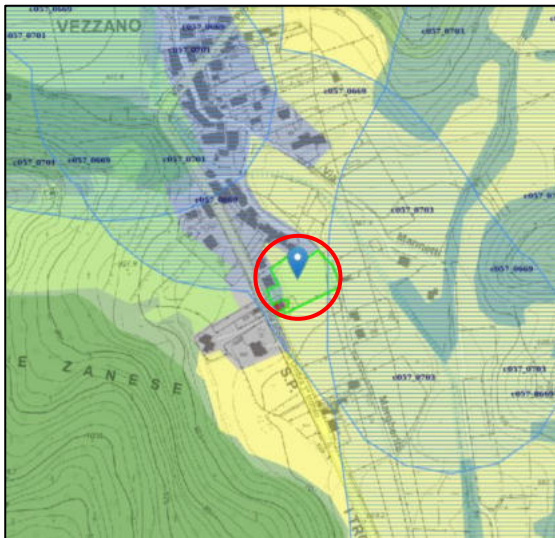

**INQUADRAMENTO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR (Area Sedime Attuale
 particella n. 686)**

TAVOLA A 5-337: Sistemi e ambiti del paesaggio.

Paesaggio degli Insediamenti urbani: i cui interventi sono regolati dall'**art. 28 delle NTA del PTPR**. In particolare, la **"tabella B) "Paesaggio degli insediamenti urbani"**, i cui interventi sono regolati dall'**art. 28 delle Norme del PTPR** il quale alla **"Tabella B) Paesaggio degli insediamenti urbani - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela"** **punto 3 "Uso residenziale" - punto 3.1 "Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20% cita Consentito il recupero nonché ampliamenti inferiori al 20% dei manufatti esistenti. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica"** **punto 3.2 "costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera**

e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d del DPR 380/2001" cita "Consentiti. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del DPR 380/2001 e per la nuova edificazione nei lotti interclusi la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione del nuovo inserimento nel tessuto circostante. Nei casi di nuove espansioni o di completamento i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la riqualificazione ambientale e per la vegetazione, tutti dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme";

TAVOLA B 5-337: Beni paesaggistici.
Vincoli ricognitivi di legge

L'intervento ricade all'interno delle aree classificate **"Protezione dei corsi delle acque pubbliche"** i cui interventi sono regolati dall'**art. 36 delle NTA del PTPR** e più precisamente: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" al **comma 7** prevede **"Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980";**


INQUADRAMENTO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR (Area Sedime delocalizzata particella n. 666)

TAVOLA A 5-337: Sistemi e ambiti del paesaggio.

Paesaggio agrario: i cui interventi sono regolati dall'art. 26 delle NTA del PTPR. In particolare, la "tabella B) **Paesaggio agrario di valore**", i cui interventi sono regolati dall'art. 26 delle Norme del PTPR il quale alla "**Tabella B) Paesaggio agrario di valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela**" punto 3 "Uso residenziale" punto 3.1 "Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%" cita "Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Nonché l'ampliamento, per una sola volta, inferiore al 20%. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co 1 lettera d) del DPR 380/2001 e gli ampliamenti la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale

con il paesaggio circostante" punto 3.2 "costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001" cita "È consentita esclusivamente la nuova costruzione in sostituzione di edifici da demolire con un ampliamento massimo del 20% del volume preesistente, qualora l'intervento di nuova edificazione sia migliorativo della qualità del paesaggio agrario e degli insediamenti"

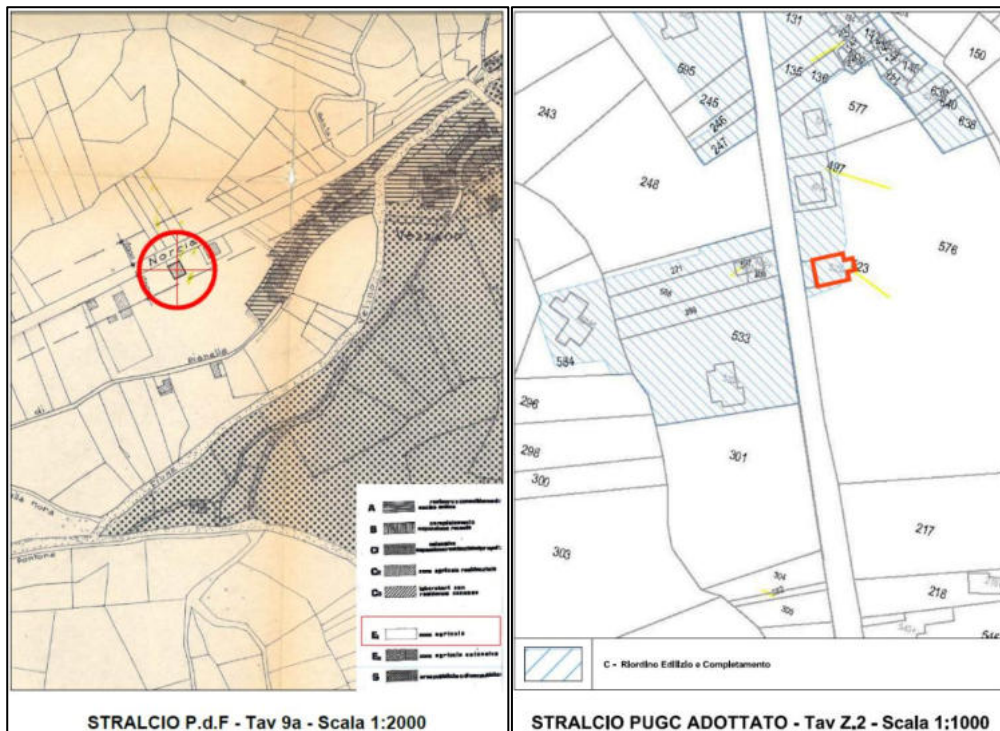
TAVOLA B 5-337: Beni paesaggistici.
Vincoli ricognitivi di legge

L'intervento ricade all'interno delle aree classificate "**Protezione dei corsi delle acque pubbliche**" i cui interventi sono regolati dall'art. 36 delle NTA del PTPR e più precisamente: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" al comma 20 prevede "Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nei repertori ricompresi nell'Allegato C delle Tavole B, si applicano le disposizioni di cui al comma 8."; al comma 8 prevede "Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento di una fascia integra e inedificata di cinquanta metri a partire dall'argine;
- b) comprovata esistenza di aree edificate contigue"



INQUADRAMENTO URBANISTICO - AMBITO COMUNALE



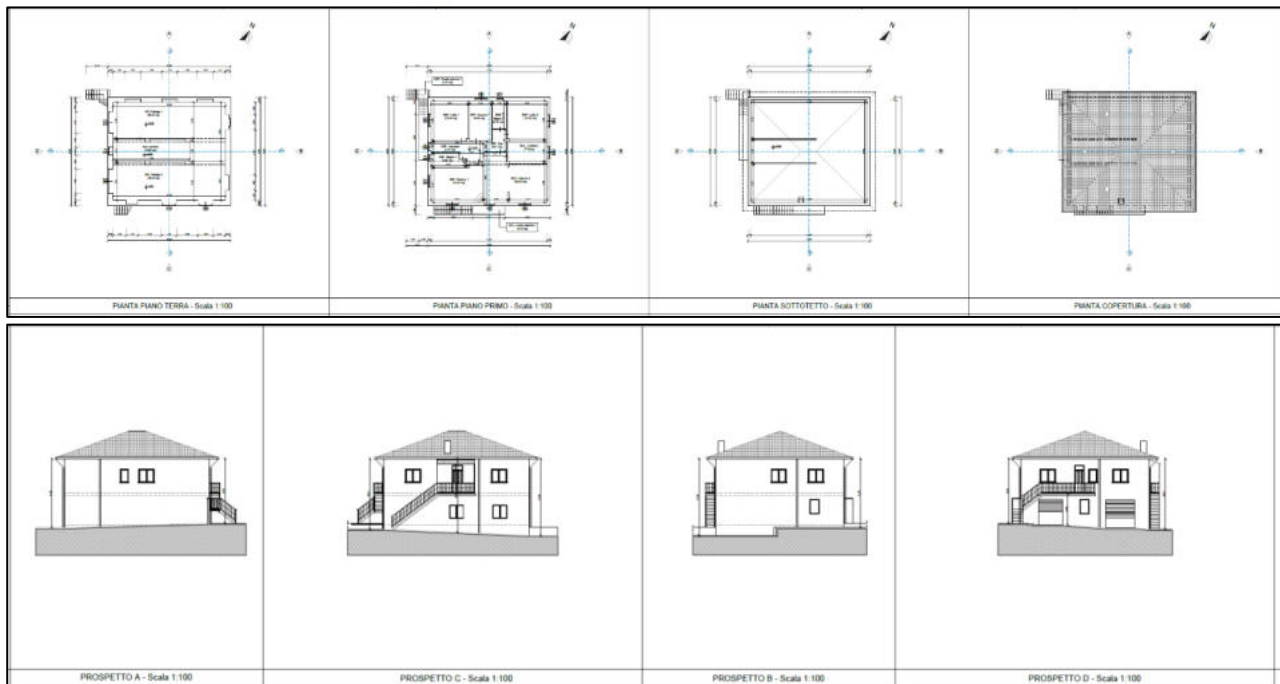
Programma di Fabbricazione adottato con D.C.G. n. 6 del 06/02/1971

Zona E Agricola

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (estratto dai documenti di progetto)

Il tecnico incaricato descrive come segue il progetto:

Ante Operam





Il fabbricato è un blocco cielo-terra isolato di forma regolare con impianto rettangolare in pianta e regolare in altezza, costituito da un'unica unità strutturale che si articola su due piani fuori terra.

Tale edificio, edificato intorno ai primi anni '50, risulta essere costituito da una unità immobiliare che si sviluppa su due livelli: uno destinato ad uso pertinenziale (Piano Terra), l'altro adibito ad uso abitativo (Piano Primo) oltre ad un piano sottotetto ispezionabile.

Questo risulta avere struttura portante d'elevazione realizzata in muratura a tessitura irregolare di pietrame, con orizzontamenti di piano realizzati parte con travetti armati di tipo SAP (primo impalcato) e parte in putrelle d'acciaio e tavelloni (sottotetto).

La copertura dell'edificio, del tipo a padiglione, è realizzata con capriate in legno sormontate da orditura secondaria costituita da travi lignee e sovrastante manto di copertura in coppi.

Le fondazioni sono state realizzate con muratura di tipo a sacco.

L'unità immobiliare che si sviluppa su due livelli ospita: per l'intero piano terra autorimesse e cantine di pertinenza delle due abitazioni, mentre al piano primo, accessibili da due scale esterne, si sviluppano le due abitazioni, la più grande posizionata verso monte composta da un locale ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno ed una camera, mentre quella più piccola posizionata verso valle composta da una cucina, un soggiorno, un disimpegno, un bagno ed una camera da letto.

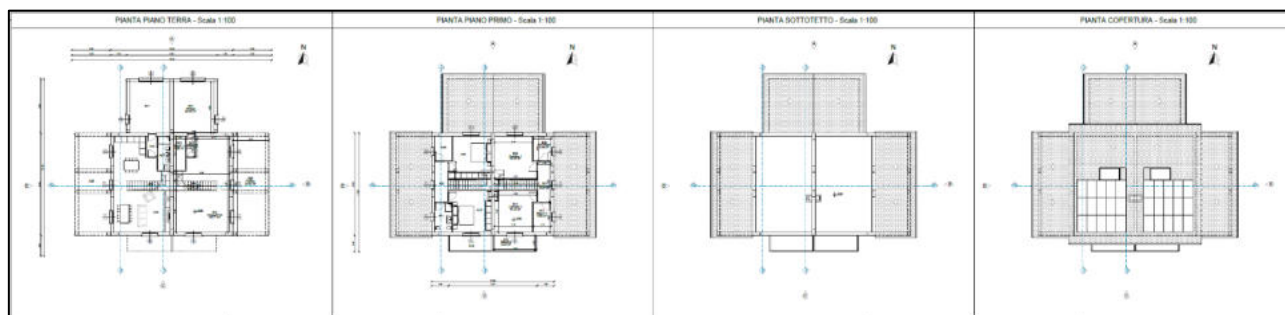
Per maggiore descrizione dello stato di fatto e l'apparecchiatura costruttiva si rimanda alla consultazione degli elaborati grafici.

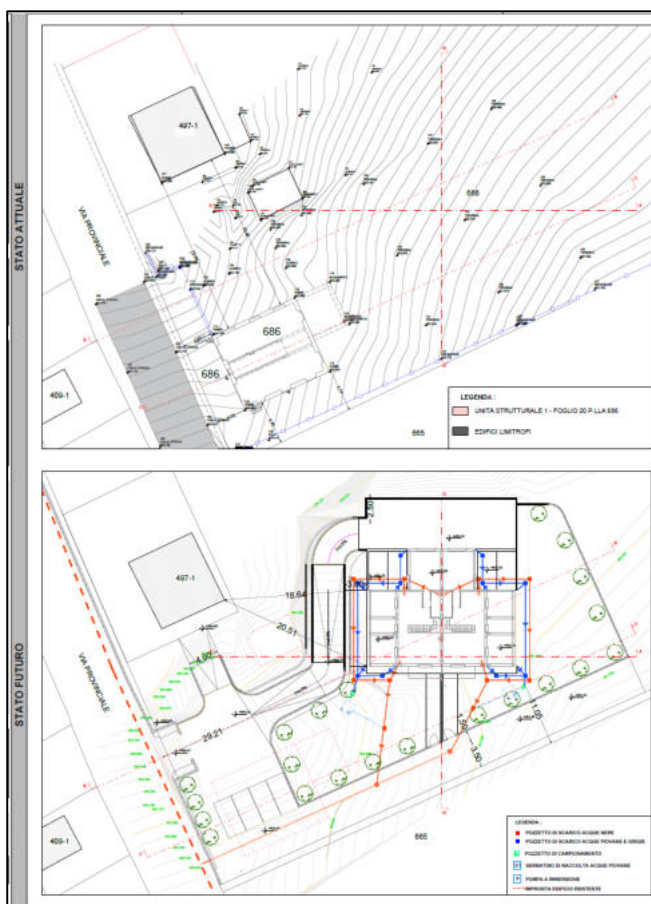
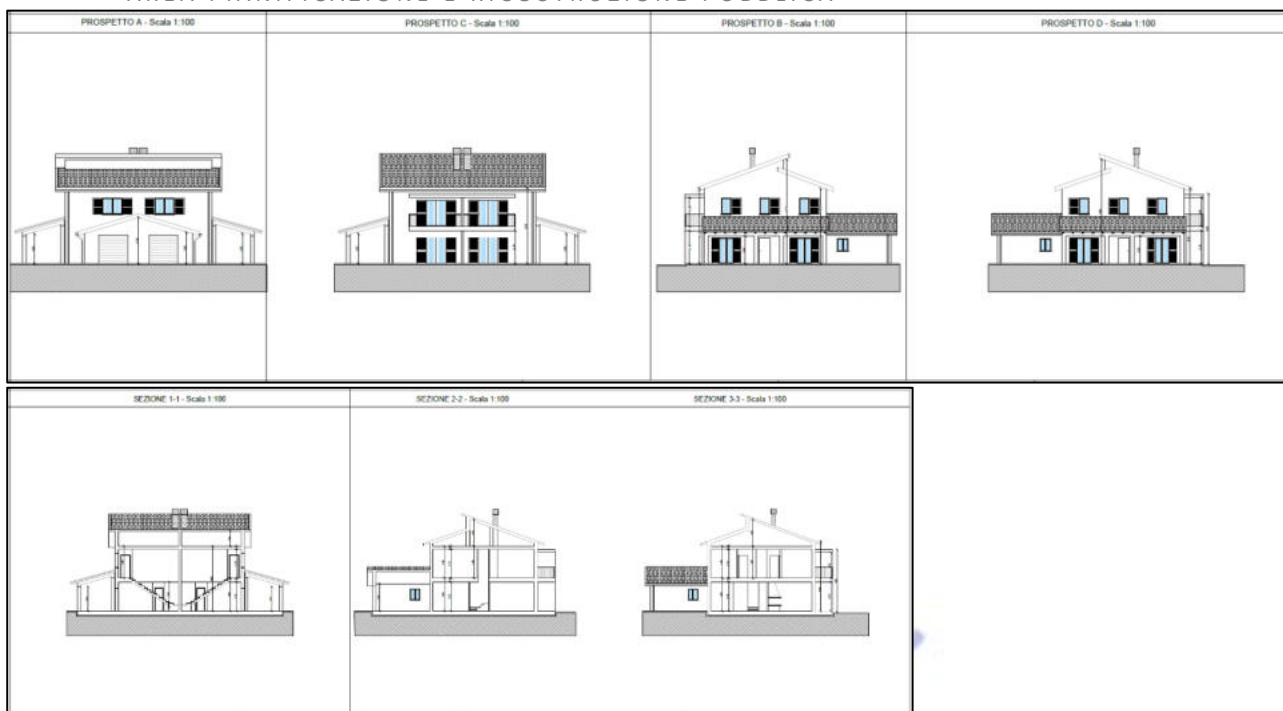
Il fabbricato ha subito danni a causa degli eventi sismici a far data dal 24 Agosto 2016, tali da rendere il fabbricato inagibile.

È stata richiesta, ai sensi dell'art. 7 del "Testo Unico della Ricostruzione Privata", la valutazione del Livello Operativo unitamente alla richiesta di contributo.

L'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio, pertanto, nel rilasciare l'autorizzazione per la progettazione dell'intervento, indicherà anche il Livello Operativo derivante dall'esito dell'istruttoria e dall'ultima conforme dimostrazione del danno asseverata dal professionista.

Post operam





Considerato il danneggiamento presente sull'edificio, la vetustà di esso e l'assenza della valenza storico architettonica e di elementi di pregio, si è scelto di procedere con la sostituzione edilizia del fabbricato, attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione.

L'ipotesi progettuale prevede il mantenimento dell'attuale consistenza edilizia, sia in termini di superfici che di volumi ed una nuova razionalizzazione delle due unità immobiliari tali da renderle simmetriche meglio fruibili ed armoniche con il contesto paesaggistico.

Per quanto riguarda le distanze minime di rispetto dai confini stradali e da altri fabbricati si è cercato di incrementare il più possibile la distanza tra strada comunale ed il fabbricato andando quindi a rispettare il minimo di Legge. (Si rimanda alla lettura dell'elaborato grafico "A.06.a – Inquadramento territoriale e verifiche urbanistiche").

L'edificio da ricostruire, di due piani fuori terra con tetto composto da due porzioni a capanna più porticati esterni, è costituito essenzialmente da due

unità immobiliari simmetriche di tipo residenziale.

Al piano terra è presente un'ampia zona giorno costituita da un ingresso, soggiorno, una cucina ed un bagno, nonché da un locale accessorio adibito a garage al quale si può accedere tramite un disimpegno.

Il piano primo, accessibile a mezzo di una scala interna, è composto da due ampie camere da letto, un bagno, un ripostiglio ed un balcone.



*L'intero fabbricato ha una superficie utile complessiva pari a **315,60 mq.**, pari a circa **157,80 mq** per ogni unità immobiliare, servita da due accessi situati su strada privata.*

Il fabbricato, semplice nelle sue linee architettoniche, vuole richiamare la tipologia classica delle case agricole della zona in una rivisitazione moderna, ma sarà rifinito con materiali e colori tipici di tali manufatti. È prevista per il nuovo edificio una struttura portante intelaiata in travi e pilastri in calcestruzzo armato con solai di piano e copertura con cassero autoportante del tipo PLASTBAU 20/3 + 5 cm.

Le fondazioni sono di tipo superficiale con trave in c.a. a sezione rettangolare di adeguate dimensioni collegate tra loro, poggianti su uno strato di magrone in calcestruzzo.

Le tamponature verticali esterne sono in muratura realizzata con blocchi di laterizio termici per il contenimento dei fabbisogni energetici dell'edificio, mentre in corrispondenza di travi e pilastri verrà posto in opera un sistema di isolamento termico a cappotto ed in continuità anche in copertura. Per quanto riguarda le partizioni interne è prevista una muratura di laterizi forati di spessore 12 cm.

La finitura delle pareti sarà a base di intonaco premiscelato sia all'interno che all'esterno, completato con tinteggiatura lavabile per l'interno e a base di silicati a finitura opaca per l'esterno con colori tipici dell'edilizia locale.

Le pavimentazioni interne sono previste in gres porcellanato mentre all'esterno, sui balconi e sul marciapiede, in klinker.

Le soglie del portone d'ingresso, portefinestre, finestre, parapetto dei balconi ed il rivestimento delle scale è previsto in travertino.

Sia il locale cucina che tutti i locali igienici saranno pavimentati e muniti di idonea apparecchiatura idro-sanitaria alimentata con acqua fredda/calda.

Gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro termico e sistema oscurante realizzato con persiane in alluminio, il portone d'ingresso è del tipo blindato con pannello di finitura in legno.

Il manto di copertura è previsto con tegole in coppi alla romana, mentre tutte le canali di gronda, i discendenti e le scossaline sono previsti in lamiera preverniciata.

Sui lati Sud/Ovest e Sud/Est dell'edificio, in corrispondenza dell'accesso di ciascuna abitazione, verrà realizzato un portico, con struttura in c.a., avente ingombro a terra pari a circa 34,64 mq.

Al fine di rispettare la normativa in materia di abbattimento dei consumi energetici e produzione di energia da fonti rinnovabili si prevede la posa in opera di un impianto fotovoltaico la cui produzione di energia verrà utilizzata in autoconsumo sia per gli impianti di illuminazione del fabbricato e dell'area esterna che per alimentare il sistema ibrido dell'impianto di riscaldamento delle abitazioni.

Il ricorso a tale tecnologia nasce dall'esigenza di coniugare:

- la compatibilità con esigenze architettoniche e di tutela ambientale;*
- un risparmio di combustibile fossile;*
- una produzione di energia senza emissioni di sostanze inquinanti.*

Tale impianto verrà dimensionato tenendo conto, oltre che della disponibilità economica, anche della:

- disponibilità di spazio sul quale installare l'impianto;*
- disponibilità della fonte solare;*
- fattori morfologici e ambientali (ombreggiamento e albedo).*

L'impianto prevede l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla falda del tetto esposta a Sud.

L'energia prodotta dai pannelli è poi convogliata, previo passaggio tramite inverter, al quadro generale dell'impianto di distribuzione dell'unità immobiliare.

Il progetto prevede la sistemazione dell'area interessata dai lavori di costruzione del fabbricato, con lo spianamento del terreno circostante e la formazione di una scarpata di raccordo degli spazi adiacenti, posti su livelli altimetrici diversi.

La recinzione, demolita per poter procedere alla ricostruzione del fabbricato, verrà adeguata e saranno realizzati un accesso carrabile e due pedonali in posizione centrale rispetto al perimetro del nuovo fabbricato.


Confronto superfici-volumi

VERIFICHE			
CONFRONTO SUPERICI LORDE (mq)			
	SLU (mq)	SLA (mq)	TOTALE
STATO ATTUALE	128,34	128,33	256,67
STATO FUTURO	240,00	47,18	287,18
VARIAZIONE	111,66	-81,15	30,51
CONFRONTO VOLUMI (mc)			
	Piano terra (mc)	Piano primo (mc)	TOTALE
STATO ATTUALE	357,15	382,46	739,61
STATO FUTURO	525,46	354,00	879,46
VARIAZIONE	168,31	-28,46	139,85

*Il nuovo fabbricato avrà una superficie lorda complessiva di progetto pari a **SL = 287,18 mq** maggiore di **30,51 mq** rispetto a quella dell'originario fabbricato che risulta essere di **SL = 256,67 mq.**, con un incremento di volume dai **739,61 mc.** originali ai **879,47 mc** di progetto pari quindi a **139,85 mc.**, il **18,90%** dell'esistente.*

Foto inserimenti (render di simulazione)

FOTO 1 - INSERIMENTO FABBRICATO FRONTE NORD/EST

FOTO 3 - INSERIMENTO FABBRICATO FRONTE SUD/OVEST

FOTO 2 - INSERIMENTO FABBRICATO FRONTE SUD



VISTO l'**art. 26 delle Norme del PTPR** il quale alla "**Tabella B) Paesaggio agrario di valore - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela**" **punto 3 "Uso residenziale"** **punto 3.1 "Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%"** cita "Consentito il recupero dei manufatti esistenti. Nonché l'ampliamento, per una sola volta, inferiore al 20%. Per la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, co 1 lettera d) del DPR 380/2001 e gli ampliamenti la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante" **punto 3.2 "costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) dell'art. 3 del DPR 380/2001"** cita "È consentita esclusivamente la nuova costruzione in sostituzione di edifici da demolire con un ampliamento massimo del 20% del volume preesistente, qualora l'intervento di nuova edificazione sia migliorativo della qualità del paesaggio agrario e degli insediamenti";

VISTO dall'**art. 28 delle Norme del PTPR** il quale alla "**Tabella B) Paesaggio degli insediamenti urbani - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela**" **punto 3 "Uso residenziale"** - **punto 3.1 "Recupero manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%** cita "Consentito il recupero nonché ampliamenti inferiori al 20% dei manufatti esistenti. Deve comunque essere garantita la qualità architettonica" **punto 3.2 "costruzione di manufatti fuori terra o interrati (art. 3 DPR 380/2001 lettera e.1) compresi interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del DPR 380/2001"** cita "Consentiti. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione non rientranti nella lettera d) del DPR 380/2001 e per la nuova edificazione nei lotti interclusi la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione del nuovo inserimento nel tessuto circostante. Nei casi di nuove espansioni o di completamento i nuovi edifici devono collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade edificate. Il progetto o il piano attuativo deve prevedere interventi per la riqualificazione architettonica quali indicazioni per il colore e per i materiali, per le sistemazioni a terra, per la riqualificazione ambientale e per la vegetazione, tutti dettagliatamente documentati nella relazione paesaggistica. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle presenti norme";

VISTO l'**art. 36 delle NTA del PTPR** e più precisamente: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" al **comma 7** prevede "Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, le disposizioni di cui ai commi 4 e 6 non si applicano alle aree urbanizzate esistenti come individuate dal PTPR, e corrispondenti al "paesaggio degli insediamenti urbani" e al paesaggio delle "Reti, infrastrutture e servizi", ferma restando la preventiva definizione delle procedure relative alla variante speciale di cui all'articolo 61 delle presenti norme qualora in tali aree siano inclusi nuclei edilizi abusivi suscettibili di perimetrazione ai sensi della l.r. 28/1980";

VISTO l'**art. 36 delle NTA del PTPR** e più precisamente: "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" al **comma 20** prevede "Nel paesaggio agrario di continuità e nel paesaggio agrario di valore, esclusivamente per le fasce di rispetto degli affluenti diretti dei corsi d'acqua, individuati con la sigla A nei repertori ricompresi nell'Allegato C delle Tavole B, si applicano le disposizioni di cui al comma 8."; al **comma 8** prevede "Fatto salvo l'obbligo di richiedere l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del Codice, per le zone C, D ed F di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come delimitate dagli strumenti urbanistici approvati alla data di adozione dei PTP o, per i territori sprovvisti di PTP, alla data di entrata in vigore della l.r. 24/1998, nonché per le aree individuate dal PTPR, ogni modifica dello stato dei luoghi nelle fasce di rispetto è subordinata alle seguenti condizioni:
 a) mantenimento di una fascia integra e inediticata di cinquanta metri a partire dall'argine;
 b) **comprovata esistenza di aree edificate contigue"**.

CONSIDERATO che l'intervento prevede la demolizione del fabbricato e successiva ricostruzione con delocalizzazione all'interno della stessa area al fine di rispettare la fascia di rispetto della strada provinciale;



CONSIDERATO che lo strumento urbanistico di riferimento risulta il PdF, adottato con DCC n. 6 del 06/02/1971 il quale perimetra l'intervento in zona agricola E;

CONSIDERATO che il PUCG adottato con DCC n. 17 del 23-12-2024, per il quale ad oggi sono in corso le valutazioni delle osservazioni prodotte, perimetra l'area dove è ubicato il fabbricato da demolire in zona di completamento C mentre perimetra l'area di atterraggio della delocalizzazione in zona agricola E;

PARERI E/O AUTORIZZAZIONI ACQUISITI

- A oggi non risultano emessi provvedimenti autorizzatori dagli enti competenti sui vincoli presenti.

Tutto ciò premesso e considerato, la scrivente Direzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs 42/2004, ritiene di poter esprimere, ai soli fini paesaggistici,

PARERE FAVOREVOLE

all'*Intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato sito nel Comune di Cittareale frazione di Vezzano* (ID 10367) - richiedente sig.ra Sandra Margarita - Identificazione catastale Fog. 21 part.lla n. 686, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ✓ Il comune di Cittareale dovrà preventivamente attestare la conformità urbanistica dell'intervento anche alla luce delle variazioni di destinazione d'uso dei locali posti al piano terra e anche alla luce delle previsioni degli strumenti urbanistici oggi vigenti e/o in approvazione;
- ✓ Il comune di Cittareale dovrà attestare l'assenza di diritti di uso civico riguardante l'area di atterraggio della delocalizzazione. Il presente parere rimane subordinato al rilascio di tale attestazione;
- ✓ gli intonaci esterni dovranno essere di tipo tradizionale o a raso e tinteggiati a calce non al quarzo e nella gamma delle terre; è vietato l'uso di materiali plastici a spessore per il trattamento di superfici esterne e il calcestruzzo a vista e di cortina di mattoni;
- ✓ i serramenti esterni dovranno essere previsti in legno o materiale simile, gli eventuali elementi oscuranti dovranno essere composti da persiane o sportelloni del medesimo materiale con esclusione di alluminio anodizzato;
- ✓ il manto di copertura dovrà essere in coppi e controcoppi con canali e discendenti in rame o materiale simile;
- ✓ sui prospetti esterni è vietata l'installazione di pompe di calore e/o motori di impianti di climatizzazione;
- ✓ i pannelli fotovoltaici previsti in copertura dovranno essere posati in opera con la stessa inclinazione della falda e non emergere dal profilo della stessa; dovranno essere privi di effetti specchianti e scelti della colorazione simile a quella del laterizio o dovranno essere impiegati elementi di nuova tecnologia con risultati maggiormente mimetici; gli eventuali pannelli solari termici dovranno avere il serbatoio di accumulo al di sotto delle falde;
- ✓ Per le sistemazioni esterne dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli e per la piantumazione di essenze arboree dovrà essere garantita l'origine autoctona;

Si precisa che, qualora gli Enti competenti dovessero richiedere supplementi progettuali/istruttori che prevedano modifiche all'assetto paesaggistico descritto nella progettazione attualmente agli atti, dovrà essere sottoposta alla presente Direzione la necessità di confermare e/o aggiornare il presente parere redatto ai sensi dell'art. 146 comma 7 del D. Lgs 42/2004.

Il presente parere concorre alla formazione dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/04 unitamente al parere della competente Soprintendenza statale.

Sono fatte salve le ulteriori valutazioni edilizie ed urbanistiche di competenza comunale in relazione alla

Via Flavio Sabino n. 2 7-02100 RIETI

TEL +39. 0746.264117

Codice Fiscale 90076740571

<https://ursisma.regione.lazio.it>

info@ricostruzionelazio.it

pubblica.recostruzionelazio@pec.regione.lazio.it



tipologia e categoria dell'intervento proposto. Il Comune dovrà inoltre verificare lo stato di legittimità dei luoghi e dei manufatti oggetto dell'intervento e la regolarità edilizia dell'intervento.

Il presente provvedimento non costituisce "sanatoria" per le eventuali opere e/o costruzioni carenti dei titoli abilitativi previsti dalla vigente normativa urbanistica ed edilizia.

Devono in ogni caso ritenersi fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Ai competenti Uffici Comunali è demandato il controllo e la vigilanza sul rispetto delle sopracitate condizioni, con obbligo di adottare, in caso di accertate inadempienze, le sanzioni previste dal Titolo IV capo II del DPR 380/2001 e legge regionale 11 agosto 2008 n. 15.

Il Funzionario
 Geom. Sebastiano Mancini

MANCINI SEBASTIANO
 2026.03.11 09:29:47
 CN=MANCINI SEBASTIANO
 C=IT
 O=REGIONE LAZIO
 2.5.4.97=VATTI-80143490581
 RSA/2048 bits

La Dirigente
 Arch. Mariagrazia Gazzani

GAZZANI MARIAGRAZIA
 2026.03.11 12:30:25
 CN=GAZZANI MARIAGRAZIA
 C=IT
 O=REGIONE LAZIO
 2.5.4.97=VATTI-80143490581
 RSA/2048 bits

Copia