

Direzione: DIREZIONE

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

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A01128 del 09/06/2026

Proposta n. 1189 del 04/06/2026

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 ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10557 richiedente Simona Bucci

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 ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10557 richiedente Simona Bucci

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. Ivo Carloni, con nota acquisita al prot. n. 433578 del 24/04/2026, 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 21 maggio 2026 si è tenuta in modalità videoconferenza la riunione della Conferenza decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona, convocata con nota prot. n. 0450299 del 29/04/2026;
- 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 la Provincia di Rieti, la dott.ssa Valentina Favi; per il Comune di Amatrice, l'arch. Greta Antoniozzi. Hanno, inoltre, preso parte alla riunione per l'USR, il dott. Antonio Monaco, con funzioni di Segretario e l'istruttore della pratica, l'ing. Alessandra Gianni; per l'istante, il tecnico di parte, l'ing. Ivo Carloni;
- 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.Lgs. n. 42/2004)
USR Lazio	
Regione Lazio	Autorizzazione sismica (D.P.R. n. 380/2001)
	Parere igienico sanitario (D.M. 18 dicembre 1975)
Dipartimento Vigili del Fuoco, del Soccorso pubblico e della Difesa civile Comando Vigili del Fuoco di Rieti	Parere preventivo conformità antincendio (D.P.R. n. 151/2011)
Provincia di Rieti	Nullaosta vincolo idrogeologico (L.R. n. 53/1998, art. 9)
Comune di Amatrice	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

VISTO il verbale della riunione, prot. n. 0541768 del 25/05/2026, allegato alla presente determinazione dal quale risulta:

- che è pervenuto **dalla Provincia di Rieti**, con nota prot. n. 0512965 del 15/05/2026, **PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai soli fini del Nullaosta in ordine al Vincolo idrogeologico;
- che è pervenuto **dal Ministero dell'interno - Dipartimento Vigili del Fuoco, del Soccorso pubblico e della Difesa civile, Comando dei Vigili del Fuoco di Rieti**, con nota prot. n. 530626 del 21/05/2026, **PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni**, in ordine alla Valutazione del progetto di prevenzione incendi;

VISTI i pareri successivamente espressi:

- **dalla Regione Lazio - Direzione generale - Area coordinamento autorizzazioni, PNRR e supporto investimenti**, con nota prot. n. 0544665 del 25/05/2026, sono stati trasmessi:
 - **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, reso **dall'Azienda sanitaria locale di Rieti**, con nota prot. n. 0507580 del 14/05/2026;
 - **AUTORIZZAZIONE SISMICA per l'inizio dei lavori**, prot. n. 2026-0000291248, pos. n. 178944 del 31/03/2026;
- **dal Ministero della Cultura - Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti**, con nota prot. n. 0554793 del 27/05/2026, **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con condizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 in ordine all'intervento di ricostruzione, come specificato con nota prot. n. 0561599 del 29/05/2026;
- **dall'USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica**, con nota prot. n. 0559392 del 28/05/2026, **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- **dal Comune di Amatrice**, con nota prot. n. 0569708 del 03/06/2026, **PARERE POSITIVO** in ordine alla **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento;

VISTO il Regolamento della Conferenza regionale, il quale dispone:

- 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;

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 ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10557 richiedente Simona Bucci con le seguenti **condizioni e prescrizioni**:

- **prescrizioni** di cui al **Parere favorevole** ai soli fini del Nullaosta in ordine al Vincolo idrogeologico;
- **prescrizioni** di cui al **Parere favorevole** reso dal **Ministero dell'interno - Dipartimento Vigili del Fuoco, del Soccorso pubblico e della Difesa civile, Comando dei Vigili del Fuoco di Rieti** in ordine alla Valutazione del progetto di prevenzione incendi;
- **condizioni** di cui al **Parere igienico sanitario favorevole** reso **dalla Regione Lazio – Azienda sanitaria locale di Rieti**;
- **condizioni** di cui al **Parere paesaggistico favorevole** reso **dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004;
- **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 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.

3. 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.

4. 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 21 maggio 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 ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10557 richiedente Simona Bucci

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.Lgs. n. 42/2004)
USR Lazio	
Regione Lazio	Autorizzazione sismica (D.P.R. n. 380/2001)
	Parere igienico sanitario (D.M. 18 dicembre 1975)
Dipartimento Vigili del Fuoco, del Soccorso pubblico e della Difesa civile Comando Vigili del Fuoco di Rieti	Parere preventivo conformità antincendio (D.P.R. n. 151/2011)
Provincia di Rieti	Nullaosta vincolo idrogeologico (L.R. n. 53/1998, art. 9)
Comune di Amatrice	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

Il giorno 21 maggio 2026, alle ore 10.00 a seguito di convocazione prot. n. 0450299 del 29/04/2026, 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	



Dipartimento Vigili del Fuoco, del Soccorso pubblico e della Difesa civile Comando Vigili del Fuoco di Rieti			X
Provincia di Rieti	dott.ssa Valentina Favi	X	
Comune di Amatrice	arch. Greta Antoniozzi	X	

Assolve le funzioni di Presidente della Conferenza Regionale, la dott.ssa Valeria Tortolani, designata per la seduta con nota prot. n. 0532166 del 21 maggio 2026. Sono, inoltre, presenti per l'USR Lazio, il dott. Antonio Monaco, che assolve le funzioni di Segretario nonché l'istruttore della pratica, l'ing. Alessandra Gianni; per l'istante, il tecnico di parte, l'ing. Ivo Carloni.

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

- dal tecnico di parte, con nota prot. n. 0455872 del 30/04/2026, **Integrazioni documentali spontanee** necessarie ai fini del rilascio del parere preventivo di conformità antincendio di competenza dei Vigili del Fuoco di Rieti;
- **dall'USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica**, con nota prot. n. 0496998 del 12/05/2026, **Richiesta di integrazioni documentali** necessaria ai fini del rilascio del parere paesaggistico di competenza, a cui il tecnico di parte ha da riscontro con nota prot. n. 0524150 del 19/05/2026;
- **dalla Regione Lazio – Azienda sanitaria locale di Rieti**, con nota prot. n. 0507580 del 14/05/2026, **PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE, con prescrizioni**;
- **dalla Provincia di Rieti**, con nota prot. n. 0512965 del 15/05/2026, **PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai soli fini del Nullaosta in ordine al Vincolo idrogeologico;
- **dal Comando dei Vigili del Fuoco di Rieti**, con nota prot. n. 530626 del 21/05/2026, **PARERE FAVOREVOLE, con prescrizioni** in ordine alla Valutazione del progetto di prevenzione incendi;

La documentazione della pratica in oggetto è rinvenibile nella piattaforma BOX all'indirizzo <https://regionelazio.box.com/v/GIARRACCA8789>, accessibile con la password: MARCO8789;

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

- **il rappresentante della Provincia di Rieti** conferma il parere espresso sopra richiamato;
- **il rappresentante della Regione Lazio** prende atto del **parere igienico sanitario favorevole, con prescrizioni**, reso dall'Azienda sanitaria locale di Rieti; in ordine all'autorizzazione sismica, riferisce che risulta rilasciata **Autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori, prot. n. 2026-0000291248, pos. n. 178944 del 31/03/2026**, data antecedente rispetto alla convocazione della Conferenza regionale; chiede, pertanto, al tecnico di parte di confermare l'invarianza strutturale del progetto depositato al Genio civile Lazio Nord rispetto a quello esaminato, oggi, in sede di riunione;
- il tecnico di parte conferma che il progetto non ha subito modifiche strutturali ed è il medesimo esaminato in sede di Conferenza regionale per cui è stata rilasciata la predetta Autorizzazione sismica per l'inizio dei lavori;
- **il rappresentante del Comune di Amatrice** riferisce che l'istruttoria è conclusa e verrà rilasciato in tempi brevi il titolo abilitativo in ordine alla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento.



Il Presidente, preso atto di quanto sopra, considerato che le integrazioni documentali richieste dall'Area Pianificazione e ricostruzione pubblica necessarie ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, sono pervenute dal tecnico di parte meno di cinque giorni prima della riunione, comunica che sarà valutata una breve sospensione dei termini del procedimento in Conferenza regionale.

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 11.00 il Presidente dichiara chiusi i lavori della Conferenza.

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE

Dott.ssa Valeria Tortolani
Dott. Antonio Monacchi
Ing. Alessandra Gianni



REGIONE LAZIO

Dott. Emanuele Faiola

PROVINCIA DI RIETI

Dott.ssa Valentina Favi

COMUNE DI AMATRICE

Arch. Greta Antoniozzi



**III Settore
 Servizio Vincolo Idrogeologico**

Prot.N Data...../...../
--

MARCA DA BOLLO DA € 16,00
 DATA 28/07/2025
 ID 01211147930233

Spett.le
U.S.R.L.
 Via Flavio Sabino, 27
 02100 Rieti (RI)
 P.E.C.: conferenzeusr@pec.regione.lazio.it

E p.c.
C.a. Dott.ssa Valeria Tortolani
 Email: vtortolani@regione.lazio.it

Oggetto: Istanza per ottenimento Parere Nulla Osta Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/23 e R.D. 1126/26. Convocazione 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 ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile sito nel comune di Amatrice (RI), ID 10557 richiedente Simona Bucci.

Vista la Vs nota del 29/04/2026 Registro Ufficiale U.0450299.29-04-2026, acquisita agli atti in data 29/04/2026 prot. n.0013298, R.G. 3718/26, e la documentazione disponibile sulla piattaforma finalizzata all'ottenimento di parere Nulla Osta di Vincolo Idrogeologico, propedeutico a quanto in oggetto.

VISTA la normativa vigente con particolare riferimento a R.D.L. 30/12/1923 n.3267, R.D. 16/05/1926 n.1126, L.R. 11/12/1998 n.53, L.R. n.39/2002, Reg. di attuazione art. 36 L.R. 28/10/2002 n.39; DGR 1038/2024, **Regolamento Provinciale per la gestione del vincolo idrogeologico approvato con D.C.P. n.9 del 04.05.2023.**

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Giansanti, in riferimento all'istanza indicata in oggetto, in esito all'esame della documentazione, in qualità di Soggetto Unico per conto della Provincia di Rieti e ai sensi della L.241/1990, art.14 ter, co.3, verificato che la tipologia dell'intervento non risulta in contrasto con quanto previsto in materia di vincolo idrogeologico, con il presente parere esprime in modo univoco e vincolante, in riferimento alle competenze Provinciali, il seguente parere/nullaosta:

NULLAOSTA AI SOLI FINI DEL VINCOLO IDROGEOLOGICO

Si rilascia il seguente parere **FAVOREVOLE** per nullaosta ai soli fini del vincolo idrogeologico in merito alle opere descritte negli elaborati grafici e relazioni di cui in narrativa, a patto che le modalità esecutive si conformino alle seguenti prescrizioni:

- Siano messi in atto tutti gli accorgimenti al fine di prevenire erosioni lineari e areali, salvaguardare la stabilità del suolo e il regime delle acque meteoriche; non deve essere alterata la loro attuale direzione e verso naturale di scorrimento.
- Il materiale di risulta non dovrà essere abbandonato o accumulato in zone lontane dai siti, ma dovrà essere trattato secondo quanto stabilito dal D.Lgs 152/06, D.Lgs. 04/08 e ss.mm.ii. e DPR 120/2017 e dalle specifiche norme in materia di rocce e terre da scavo. Dalla scheda notizie si prende atto che il materiale proveniente dagli scavi sarà riutilizzato in sito; come si legge nella relazione tecnica illustrativa: *“Il grande volume di scavo previsto (circa 9.000,00 mc) sarà assorbito per il livellamento del lotto che si rende necessario essendo attualmente in leggera pendenza”.*
- Eventuali riporti siano effettuati con materiale granulare scervo da sostanze organiche, che possa garantire adeguate caratteristiche drenanti, alleggerimento delle strutture e idonee capacità portanti.
- Nella effettuazione di scavi e/o sbancamenti che comportino la creazione anche temporanea di pareti subverticali,

U
 PROVINCIA DI RIETI
 Ufficio protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
 Protocollo N.0015228/2026 del 15/05/2026
 Firmatario: Massimiliano Giansanti



si dovrà prevedere la messa in posto di adeguate opere di contenimento della spinta dei terreni, sia definitive che temporanee, al fine di garantire la stabilità dell'area.

- Per l'intervento in questione si dovrà tenere conto delle norme tecniche nazionali e regionali vigenti per le costruzioni in zone sismiche e delle ordinanze del Commissario al Sisma 2016.
- Si tenga conto delle indicazioni del geologo riportate nel paragrafo "DISCUSSIONE DEI RISULTATI E CONCLUSIONI GEOLOGICO-TECNICHE".
- Vengano rispettate altresì le condizioni di sicurezza sul lavoro in considerazione del fatto che durante le opere di sbancamento possono verificarsi distacchi di materiali lapidei e coesivi, che dovranno essere previsti all'atto della lavorazione e fronteggiati con opportune opere di sostegno, anche provvisorie, qualora se ne ravvisasse la necessità.
- Qualora durante e successivamente lo sviluppo dei lavori si dovessero ravvisare situazioni di turbativa all'ambiente, per ciò che concerne l'assetto idrogeologico e geomorfologico, l'interessato dovrà realizzare tutte le opere necessarie al riassetto del suolo che gli verranno imposte.
- L'interessato sarà ritenuto responsabile di ogni inadempienza a quanto prescritto e di tutti i danni che, a seguito dei lavori predetti, derivino all'assetto idrogeologico del territorio.

- Gli interventi eseguiti in difformità, o comunque non previsti, sono da considerarsi quali lavori privi di ogni titolo d'assenso.
- Per eventuali sistemazioni accessorie che siano disciplinate da R.D.L.3267 e successive modifiche e integrazioni, che non risultino nella documentazione progettuale, dovrà essere presentata apposita richiesta per l'ottenimento del relativo Nulla osta ai lavori.
- Non sono autorizzate opere e/o interventi (anche di completamento) di competenza di questa Amministrazione diversi da quelli prescritti con il presente provvedimento.
- Il presente provvedimento viene rilasciato nei soli riguardi del vincolo idrogeologico fatti salvi eventuali diritti di terzi ed ogni altra autorizzazione necessaria per l'esecuzione dei lavori.

Il responsabile dell'istruttoria

Funzionario geol. Valentina Favi

Il Soggetto Unico per la Provincia di Rieti
 Ing. Massimiliano Giansanti
 f.to digitalmente





Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO DEI VIGILI DEL FUOCO, DEL
SOCCORSO PUBBLICO E DELLA DIFESA CIVILE
COMANDO PROVINCIALE VIGILI DEL FUOCO

RIETI

Ufficio Prevenzione Incendi

Prot. N. Allegati

Risp.al Foglio N. del

All' **Ufficio Speciale Ricostruzione**
conferenzeusr@pec.regione.lazio.it
vtortolani@regione.lazio.it

A Bucci Simona
maghetto@pecimprese.it

c/o Ing. Ivo Carloni
caringforengineeringsrl@legalmail.it

c/o Ing. Giovanni Ostili
giovanniostili@pec.it

Al **Al Comune di Amatrice**
protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it

Pratica n. 21084

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 ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10557

Valutazione progetto di prevenzione incendi relativo a struttura ricettiva "Hotel Roma" sito in Amatrice, via Carloni snc per 84 posti letto.
Attività: punto 66.2.B dell'Allegato I al DPR 151/2011.

Questo Comando ha esaminato gli elaborati grafici e la relazione tecnica relativi al progetto indicato in oggetto. Trattasi di richiesta di valutazione progetto per attività alberghiera con posti letto totali minori di 100 (nello specifico 84) e pertanto ricadente nella categoria B, punto 66 del DPR 151/11 e comprendente ulteriori attività soggette al controllo dei Vigili del Fuoco come due centrali termiche di potenzialità di 125.6 kW e 136.6 kW e una cucina sotto la soglia dei 116 kW, non soggetta a obbligo di SCIA antincendio ma ricadente nel campo di applicazione del DM 08/11/2019. Il progetto è stato redatto applicando il DM 19/08/1994 e ai fini della sicurezza antincendio prevede:

- Materiali classificati alla reazione al fuoco in accordo al punto 6.2 del decreto.
- Resistenza al fuoco R/EI 60
- Esodo attraverso scale protette e compartimento di piano
- Ai fini della protezione attiva realizzazione di impianto idrico antincendio, rivelazione ed allarme, illuminazione di sicurezza oltre alla protezione di base con estintori di idonee classi di fuoco.

Al riguardo, si esprime ai soli fini antincendio **parere favorevole** sul progetto presentato alle seguenti ulteriori prescrizioni:

1. Lo spazio calmo non è conforme alla definizione, dovendo essere un luogo sicuro ovvero uno spazio protetto da filtro a prova di fumo e comunicante con una via di esodo, pertanto dovrà essere introdotto un'ulteriore porta EI per ciascun filtro per soddisfare il requisito.
2. In relazione si fa riferimento alla rete nappi con alimentazione diretta, mentre l'allegato tecnico esplicita la presenza di riserva idrica e stazione di pompaggio. Ritenendo il primo un refuso si richiama che la stazione di pompaggio dovrà essere conforme alla Uni 11292.
3. Nella cucina dovrà essere utilizzato un estintore idoneo per fuochi di "Classe F"
4. Non è esplicitata la modalità di realizzazione della facciata, pertanto siano valutate in conformità alla circolare 5043 del 15/04/2013 eventuali criticità delle chiusure d'ambito connesse a particolari materiali e/o soluzioni geometriche utilizzate;
5. L'impianto FV deve essere valutato in conformità alla circolare DCPREV 14030 del 01/09/2025;
6. Preso atto che il seminterrato si configura come un'autorimessa e seppur non citata come tale, dagli elaborati l'area appare utilizzata allo scopo di parcheggio. Ritenute congrue le misure indicate nell'elaborato e considerato che rientra in categoria A ai sensi del DPR 151/11, al termine dei lavori dovrà essere presentata la SCIA antincendio con tanto di relazione tecnica al seguito.

Eventuali modifiche comportanti aggravio delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio dovranno essere oggetto di ulteriore approvazione, mediante la presentazione di apposito progetto di variante.

Ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011, gli interessati devono espletare, prima di dare inizio all'attività, gli adempimenti di cui al comma 1 dell'art. 4 del DPR 151/2011 presentando la SCIA. Alla SCIA (mod. PIN 2-2023) verranno allegati i seguenti documenti:

- asseverazione attestante la conformità dell'attività alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza antincendio nonché, per le attività di categoria B e C, al progetto approvato dal Comando su mod. PIN 2.1-2018;
- documentazione conforme a quanto specificato nell'Allegato II al DM Interno 7.8.2012 e dettagliata nell'allegato 1 ed allegato 2 alla presente nota;
- attestato del versamento effettuato a favore della Tesoreria Provinciale dello Stato, ai sensi dell'art. 23 del DLgs 139/2006.

IL FUNZIONARIO ESAMINATORE
(DVD arch. Raffaele Sebastiani)

(Firmato digitalmente ai sensi di legge)

Firmato digitalmente
da RAFFAELE SEBASTIANI
in data 20/05/2026



IL COMANDANTE
(PETRIZZA)



2026

AZIENDA SANITARIA LOCALE RIETI

PEC: asl.rieti@pec.it

UOC Igiene e Sanità Pubblica

Direttore: Dott. Gianluca Fovi De Ruggiero

Pec: dipartimentoprevenzione.asl.rieti@pec.it

Prot. n. 37523/26

Rieti, 14 MAG. 2026

Spett.le **REGIONE LAZIO**

pec: conferenzeusr@pec.regione.lazio.it

Oggetto: Conferenza dei servizi, per intervento di ricostruzione in delocalizzazione obbligatoria della porzione dell'Hotel Roma sito nel comune di Amatrice (RI), ID 10557 richiedente Simona BUCCI.

Premesso che la competenza relativa all'accertamento della conformità allo strumento Urbanistico Comunale è propria dell'Ufficio Tecnico Comunale e non di questa U.O.C.;
Vista la comunicazione pervenuta presso la Scrivente U.O.C. in data 30/04/2026, assunta al protocollo ASL nr. 33188;

- Vista la documentazione visionata al link:
<https://regionelazio.box.com/v/CSRSIMONAB10557>;
- Visto il D.P.R. 380/2001;
- Visto il D.M.S. 05 luglio 1975;
- Vista la legge Regionale Lazio n. 12 del 13 agosto 2011
- Visto il D.lgs. n. 152 del 04.04.2006 e s.m.i.;
- Visti gli elaborati grafici e la relazione tecnica;
- Visto il D.L. 69/2004: "Decreto Salva Casa"
- Visto il Regolamento CE 852/2004;
- Visto il Decreto Legislativo 81/2008;
- Viste le "Linee guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi";

SI ESPRIME PARERE IGIENICO SANITARIO FAVOREVOLE

subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

PRESCRIZIONI GENERALI

- Prima dell'attivazione dell'attività dovrà essere presentata SCIA sanitaria completa delle relative procedure di autocontrollo sia per l'attività ricettiva che per l'attività di ristorazione;

- gli impianti di ventilazione, climatizzazione ed estrazione dovranno essere sottoposti a regolare manutenzione e sanificazione;
- dovrà essere garantita la conformità degli impianti tecnologici alle normative vigenti;
- dovrà essere garantita la conformità dell'approvvigionamento idropotabile ai requisiti previsti dal D.lgs. 18/2023 e s.m.i. in materia di qualità delle acque destinate al consumo umano;
- la struttura dovrà essere regolarmente allacciata alla pubblica fognatura nel rispetto della normativa vigente in materia di scarichi idrici;
- gli scarichi idrici derivanti dalle attività dovranno rispettare quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- le acque reflue provenienti dalle attività di cucina e preparazione alimenti dovranno essere recapitate previo idoneo sistema di degrassazione/disoleazione, ove previsto dalla normativa vigente o dal gestore del servizio idrico integrato;
- gli scarichi derivanti da vasche, piscine, idromassaggi e contro lavaggi dovranno essere gestiti nel rispetto della normativa ambientale vigente e delle prescrizioni dell'ente gestore competente;
- qualora sia prevista attività di lavanderia interna con trattamento superiore a 100 kg/giorno di biancheria, dovranno essere acquisiti gli eventuali titoli/autorizzazioni ambientali previsti dalla normativa vigente in materia di scarichi reflui;
- dovrà essere garantita adeguata insonorizzazione degli impianti tecnici, delle unità di trattamento aria e degli impianti di ventilazione;
- dovrà essere garantita l'accessibilità e l'ispezionabilità degli impianti tecnologici ai fini delle operazioni di manutenzione, controllo, pulizia e sanificazione;
- eventuali modifiche distributive e funzionali dei locali dovranno essere preventivamente sottoposte a valutazione dell'autorità competente.
- l'intervento dovrà risultare conforme agli eventuali vincoli urbanistici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, idraulici, sismici, nonché ai vincoli derivanti dalle fasce di rispetto cimiteriale e a ogni altra forma di tutela insistente sull'area, con acquisizione preventiva dei relativi pareri, nulla osta e autorizzazioni previsti dalla normativa vigente.
- per gli aspetti inerenti alla preparazione, manipolazione, deposito, somministrazione e gestione degli alimenti e delle bevande, nonché per le procedure di autocontrollo HACCP ai sensi del Regolamento (CE) n. 852/2004, restano ferme le valutazioni del Servizio Igiene degli Alimenti e della Nutrizione.

STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA

- dovranno essere rispettate le superfici minime e le altezze dei locali adibiti a camere e servizi conformemente alla normativa vigente;
- dovranno essere garantiti i rapporti aeroilluminanti previsti per tutti i locali;
- nei locali ove non sia possibile garantire adeguata aerazione naturale dovranno essere installate idonee unità di trattamento aria (UTA), dimensionate in conformità alla normativa tecnica vigente, con particolare riferimento alla norma UNI EN 16798-1:2019;
- dovrà essere garantita la piena accessibilità e fruibilità della struttura ai soggetti diversamente abili, compresi percorsi, camere dedicate e servizi igienici, secondo la normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- dovranno essere previsti adeguati locali/spazi per deposito biancheria pulita e sporca, opportunamente separati;
- dovrà essere garantita idonea aerazione e illuminazione dei locali comuni, dei corridoi, dei servizi e degli ambienti accessori;
- dovranno essere rispettate le condizioni impiantistiche e di ventilazione previste nella documentazione tecnica allegata, con particolare riferimento ai sistemi VMC e agli impianti

di trattamento aria previsti per le aree comuni, ristorante e SPA, come da relazione tecnica energetica allegata

CENTRO BENESSERE / SPA

- dovrà essere predisposto e attuato specifico piano di prevenzione e controllo della legionellosi ai sensi delle vigenti Linee guida Stato-Regioni, garantendo che gli impianti di produzione e distribuzione dell'acqua calda sanitaria siano progettati e gestiti in modo da evitare ristagni e ridurre il rischio di proliferazione della Legionella.
- dovranno essere garantiti adeguati sistemi di ventilazione e ricambio aria nei locali umidi e nei locali destinati a trattamenti benessere;
- dovranno essere adottate misure atte a prevenire fenomeni di condensa, muffa e degrado microbiologico nei locali umidi;
- dovranno essere previsti idonei spogliatoi, docce e servizi igienici, distinti ove necessario e accessibili anche ai soggetti disabili;
- gli spazi destinati a massaggi e trattamenti dovranno avere superfici e caratteristiche igienico-sanitarie adeguate alle attività svolte;
- pareti, pavimenti e superfici dovranno essere realizzati con materiali impermeabili, lavabili e facilmente sanificabili;
- dovranno essere evitati ristagni idrici e dovrà essere garantita l'accessibilità agli impianti per le operazioni di manutenzione e sanificazione;
- qualora presenti vasche, piscine o idromassaggi, gli stessi dovranno rispettare quanto previsto dall'Accordo Stato-Regioni del 16 gennaio 2003;
- i locali tecnici a servizio delle vasche e degli impianti dovranno essere adeguatamente dimensionati, ventilati e facilmente accessibili per le operazioni di manutenzione e controllo;
- dovranno essere rispettate le caratteristiche impiantistiche previste nella relazione tecnica allegata relativamente agli impianti di ventilazione, trattamento aria e produzione ACS a servizio della SPA e piscina

Il presente parere igienico sanitario preventivo, comprensivo di elaborati grafici e tecnici allegati alla presente e agli atti dello scrivente Servizio, che costituiscono parte integrante dello stesso, è espresso esclusivamente sui requisiti strutturali ai fini igienico sanitari, non costituisce titolo di legittimità a sanatoria di eventuali abusi.

Si rimanda ai competenti servizi dell'Amministrazione comunale la verifica degli aspetti urbanistici, edilizi, impiantistici ed amministrativi, funzionali ed organizzativi, ivi compreso il superamento delle barriere architettoniche di cui all'art. 24 della L. n. 104 del 1992 e s.m.i.

Il Tecnico della prevenzione

Dr. Angelo Francucci



Il Direttore
U.O.C. Igiene e Sanità Pubblica
Dott. Gianluca Fovi De Ruggiero



AZIENDA SANITARIA LOCALE RIETI
Dipartimento di Prevenzione
REGIONE LAZIO
RESPONSABILE
Dott. Gianluca Fovi De Ruggiero



DIREZIONE LAVORI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE

ASSESSORATO LAVORI PUBBLICI, POLITICHE DI RICOSTRUZIONE,
VIABILITA', INFRASTRUTTURE
AREA GENIO CIVILE LAZIO NORD

Protocollo n° 2026-0000291248
Posizione n° 178944

li 31/03/2026

Allo Sportello Unico per l'edilizia del
Comune di **Amatrice** p.e.c.
urbanistica@pec.comune.amatrice.rieti.it

Al Committente MAGHETTO SRL \$!committente.getCognome()
p.e.c. **maghetto@pecimprese.it**

Al Delegato IVO CARLONI
p.e.c. **ivo.carloni@ingpec.eu**

OGGETTO: AUTORIZZAZIONE SISMICA PER L'INIZIO DEI LAVORI. D.P.R. 380/01 artt. 93-94-94bis.
Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020
Comune di Amatrice (RI) Zona Sismica 1
Committente MAGHETTO SRL
Lavori di INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE IN DELOCALIZZAZIONE DELL'HOTEL ROMA -
PROPRIETA' MAGHETTO SRL, ai sensi dell'art. 23 del Testo Unico approvato con OCSR n.
130/2022 e ss.mm.ii.
Distinto in catasto al foglio n° **59** Particella n° **770-771-545-765-1260** Località **Amatrice**
Via **Via Vittorio Carloni** - Edificio - Scala -

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta del committente per il rilascio dell'autorizzazione sismica inviata alla Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture unitamente ai relativi elaborati tecnico-progettuali e assunta al protocollo n° **2026-0000226117** del **02/03/2026** ;
- Visto il Testo Unico dell'Edilizia di cui al D.P.R. n° 380 del 06.06.2001;
 - Visto il Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020;
- Vista la Delibera della Giunta Regionale n° 387 del 22/05/2009;
- Visto in particolare l'art.6, art.7, art.13, del citato Regolamento Regionale n°26 del 26/10/2020 che prevede che i controlli sui progetti in questione siano svolti dalla Commissione Sismica dell'Area Genio Civile di AREA GENIO CIVILE LAZIO NORD;
- Considerato che il progetto presentato è stato sottoposto al controllo della Commissione Sismica dell'Area Genio Civile di AREA GENIO CIVILE LAZIO NORD;



- Vista la richiesta di integrazione del 16/03/2026 prot. 2026-0000246887
- Vista la documentazione pervenuta il 17/03/2026 prot. 2026-0000291248
- Visto il verbale n° 11866 del 30/03/2026 della Commissione Sismica dell'Area Genio Civile di AREA GENIO CIVILE LAZIO NORD che ha espresso parere **POSITIVO** sugli elaborati tecnico-progettuali in quanto rispondenti alle prescrizioni sismiche;

AUTORIZZA

Il committente MAGHETTO SRL ad iniziare i lavori di INTERVENTO DI RICOSTRUZIONE IN DELOCALIZZAZIONE DELL'HOTEL ROMA - PROPRIETA' MAGHETTO SRL, ai sensi dell'art. 23 del Testo Unico approvato con OCSR n. 130/2022 e ss.mm.ii. in zona sismica nel Comune di Amatrice, in conformità al progetto esecutivo redatto da IVO CARLONI

Il responsabile del procedimento

Il dirigente dell'Area

Il presente atto è valido ai soli fini del vincolo sismico e viene inviato allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune territorialmente interessato, affinché, previa verifica della corrispondenza degli atti progettuali, ne rilasci copia alla ditta committente.

Sono fatti salvi i diritti di terzi di altre Amministrazioni concedenti. La Ditta interessata dovrà munirsi delle specifiche concessioni e/o autorizzazioni per vincoli di natura urbanistica, archeologica, ambientale, paesaggistica o quant'altro riguarda l'area di sedime ed eventuali servitù prediali.

È fatto divieto di apportare modifiche al progetto approvato; eventuali varianti in corso d'opera vanno tempestivamente comunicate per gli adempimenti di merito alla Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture, con il relativo fermo dei lavori già autorizzati.

Il deposito degli atti progettuali, avvenuto nei modi e nei termini del DPT 380/01 e del Regolamento Regionale n°26 del 26/10/2020, è valido anche per gli effetti dell'Art. 65 del D.P.R. 380/01.

La comunicazione dell'effettivo inizio dei lavori, sottoscritta dal committente, dal Direttore dei lavori, dal Collaudatore e dall'Impresa esecutrice dell'opera, deve essere inviata a cura del committente, alla Direzione Regionale competente in materia di Infrastrutture ed al Comune territorialmente competente, in adempimento a quanto previsto dell'art. 65 del D.P.R. 380/01 e dall'art. 14 del Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020.

La copia degli atti progettuali e del presente atto, datati e firmati anche dal costruttore e Direttore dei lavori, unitamente ad apposito giornale dei lavori, devono essere conservati per l'intera durata dei lavori autorizzati a disposizione dei Pubblici Ufficiali incaricati della sorveglianza. Il Direttore dei lavori è responsabile della conservazione e regolare tenuta



di tali documenti, con l'obbligo di annotare periodicamente le frasi più importanti dell'esecuzione dei lavori in parola nel giornale sopracitato.

Il Direttore dei lavori ed il Collaudatore, ciascuno per le proprie competenze, sono rispettivamente responsabili degli adempimenti per la relazione a struttura ultimata e il certificato di collaudo statico.

La Ditta interessata è richiamata alla osservanza delle Leggi vigenti.

Per quanto non espressamente indicato, valgono le disposizioni di natura penale e civile che disciplinano le costruzioni.

I professionisti incaricati, ciascuno per le proprie competenze, ai sensi degli artt. n° 52 e 64 del d.p.r. n° 380/2001, dei punti 6.2.2 e 10.1 del D.M. 17.01.2018, del punto c.7.2.2 della circolare del Ministero delle Infrastrutture 02.02.2009 e dell'art. 18 del Regolamento Regionale n° 26 del 26/10/2020, restano comunque responsabili dell'intera progettazione strutturale, della rispondenza del progetto alle normative tecniche, dell'opera al progetto approvato, dell'osservanza delle prescrizioni progettuali ed esecutive nonché della qualità dei materiali.

F.to Il Dirigente dell'Area

DOCUMENTI ALLEGATO (OPENGENIO-ID-DOC)

Istanza RAS (23282710)

Prospetto per il calcolo del contributo di istruttoria e di conservazione dei progetti (V ter) (23282711)

Progetto architettonico (23282744)

Progetto architettonico (23282746)

Progetto architettonico (23282748)

Progetto architettonico (23282749)

Progetto architettonico (23282752)

Progetto architettonico (23282760)

Progetto architettonico (23282765)

Progetto strutturale (23282781)

Disegni dei particolari esecutivi delle strutture portanti (23282783)

Relazione tecnica illustrativa (23282808)

Relazione sulla qualità e dosatura dei materiali (23282823)

Relazione geologica e di modellazione sismica (23282859)

Relazione geotecnica e sulle fondazioni (23283094)



Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23283198)
 Piano di manutenzione della parte strutturale dell'opera (23283277)
 Configurazione deformate (23283281)
 Diagramma spettri di risposta (23283282)
 Giudizio motivato di accettabilità dei risultati (23283289)
 Rappresentazione grafica delle principali caratteristiche delle sollecitazioni(Mf, V, N) (23283290)
 Schemi strutturali posti alla base dei calcoli (23283292)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23283819)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23283820)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23283825)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23283829)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23283840)
 Ricevuta Protocollazione Richiesta (23283845)
 Conferma Assegnazione RP di Progetto per Ras a Controllo Obbligatorio (23290335)
 Richiesta di integrazione RP Progetto (23301242)
 Ricevuta Protocollazione Risposta Integrazione (23307341)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307316)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307317)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307319)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307321)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307323)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307327)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307332)
 Relazione di calcolo e fascicolo dei calcoli di stabilità (23307336)
 Altri documenti (23307338)



*Ministero della Cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E LA PROVINCIA DI RIETI

Roma

Alla Regione Lazio
Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio
USR Area AAGG – gare e contratti
conferenzeusr@pec.regione.lazio.it

E pc.

Alla Comune di Amatrice
protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.it

Alla Regione Lazio
Area pianificazione e ricostruzione pubblica
pubblica.ricostruzione Lazio@pec.regione.lazio.it

Alla Sig.ra Simona Bucci
c/o Ing. Ivo Carloni
caringforengineeringsrl@legalmail.it

risposta al foglio 450299 del 29.04.2026
(ns. prot. 8767 del 29.04.2026)

*Oggetto:***Comune di Amatrice (Ri)**

area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

Dati catastali: Fg. 59 Partt. 770-771-545-765-1260

Richiedente: Lucio Baccari

Lavori di ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile ID 10557

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 ricostruzione dell'immobile ID 10557

Parere ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004

In riferimento alla richiesta di cui all'oggetto pervenuta con la nota indicata a margine:

- *vista* la Conferenza Regionale convocata in forma simultanea e in modalità sincrona, ai sensi dell'OCSR n. 16 del 3 marzo 2017, in data 21 maggio 2026;
- *esaminata* la documentazione presentata dall'interessato che codesta Amministrazione ha inoltrato alla Scrivente mediante il <https://regionelazio.box.com/v/SIMONAB10557>, accessibile con la password: BUCCI10557 e le integrazioni comunicate con nota ns. prot. 10500 del 20.05.2026;
- *considerato* che l'intervento consiste nella ricostruzione di un immobile per delocalizzazione obbligatoria in area di atterraggio definita nell'ambito dell'aggiornamento del Programma Straordinario di Ricostruzione;
- *considerato* che l'intervento ricade in area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 co.1 lett. c) (cd. *beni identitari*: "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri") del D.Lgs. 42/2004, normato all'articolo 44 del PTPR Lazio;
- *considerato* che in riferimento alla disciplina dei paesaggi, l'area in oggetto ricade nel "Paesaggio degli insediamenti in



evoluzione" (art. 29 delle NTA di PTPR) e nella fascia di rispetto del "Paesaggio dei centri e nuclei storici" (art. 30 NTA di PTPR) le cui trasformazioni sono disciplinate nella tabella B;

tutto ciò richiamato e premesso, questa Soprintendenza, per quanto di competenza, **esprime parere favorevole** ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., in quanto il progetto, conformemente alla copia depositata presso questo Ufficio, risulta compatibile con i valori paesaggistici del sito **nel rispetto delle condizioni di seguito elencate:**

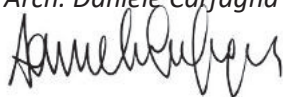
- a) in ordine alla rimozione di esemplari arborei, come rappresentato nelle immagini fotorealistiche a corredo della relazione paesaggistica, sia eliminata la sola vegetazione interferente con le previsioni progettuali e sia valutata la possibilità di espiantare e riutilizzare gli esemplari per la sistemazione del verde in altre zone;
- b) il fronte visibile del piano destinato ad autorimessa dovrà essere opportunamente schermato, attraverso la creazione di lievi rinfianchi, scarpate verdi o dossi artificiali ad andamento sinuoso, inserimento di vegetazione arbustiva e/o alberi, al fine di ridurre la percezione visiva delle aree di servizio e inserire opportunamente l'opera nel tessuto morfologico e vegetazionale circostante. Tale sistemazione del terreno dovrà raccordarsi in modo continuo e naturale con l'orografia originaria del sito, evitando tagli netti, geometrici o murature di contenimento a vista che accentuino l'artificialità dell'intervento. Dovranno essere impiegate esclusivamente specie arbustive ed autoctone, coerenti con il contesto, privilegiando essenze sempreverdi (o a fogliame persistente) disposte su filari sfalsati per garantire l'effetto schermante durante tutto l'anno;
Gli elaborati di dettaglio esecutivo, da sottoporre a questa Soprintendenza prima dell'inizio dei lavori per ottemperanza, dovranno comprendere: il progetto di dettaglio del verde (con indicazione delle specie, delle seste d'impianto e delle dimensioni iniziali delle piante), sezioni di raffronto (stato attuale, sovrapposto e modificato) che chiariscano il numero di esemplari eliminati e/o di nuovo impianto e fotosimulazioni che dimostrino l'effettiva mitigazione dell'impatto visivo dell'autorimessa dai principali punti di vista panoramici.
- c) materiali di finitura e rivestimenti di facciata (intonaci, tinteggiature, elementi lapidei o altri materiali previsti in progetto) dovranno essere realizzati con materiali aventi texture e riflettanza compatibili con i caratteri del paesaggio circostante e tali da valorizzarlo. Siano evitati materiali lucidi, riflettenti, plastici o soluzioni tecnologiche che per texture o colorazione risultino estranee al contesto d'inserimento. Siano previste in fase di esecuzione apposite campionature da sottoporre alla Scrivente per approvazione;
- d) i pannelli fotovoltaici in copertura siano del tipo integrato all'inclinazione delle falde, privi di effetti specchianti e scelti con colorazioni simili al manto laterizio.

Sono fatti salvi i diritti di terzi.

Si resta in attesa di copia della determinazione conclusiva della conferenza di servizi.

Il Funzionario Responsabile

Arch. Daniele Carfagna



IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER

O=MIC

C=IT

DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi, Via Cavalletti, 2 - 00186 Roma tel. 06.67233002/03

E-mail: sabap-met-rm@cultura.gov.it

PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it

*Ministero della Cultura*

DIREZIONE GENERALE ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO
PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E LA PROVINCIA DI RIETI

*Roma**Alla Regione Lazio*

Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio
USR Area AAGG – gare e contratti
conferenzeusr@pec.regione.lazio.it

*risposta al foglio 450299 del 29.04.2026
(ns. prot. 8767 del 29.04.2026)*

*Oggetto:***Comune di Amatrice (Ri)**

area sottoposta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

Dati catastali: Fg. 59 Partt. 770-771-545-765-1260

Richiedente: Simona Bucci

Lavori di ricostruzione per delocalizzazione obbligatoria dell'immobile ID 10557

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 ricostruzione dell'immobile ID 10557

Rettifica errori materiali

In riferimento alla nota ns. prot. 10996 del 27.05.2026 si riscontra che, per mero errore materiale, è stato indicato il nome di un diverso richiedente. La presente per segnalare che la nota citata è rivolta all'istanza con richiedente Simona Bucci.

*Il Funzionario Responsabile**Arch. Daniele Carfagna*

IL SOPRINTENDENTE
Arch. Lisa Lambusier

Firmato digitalmente da

LISA LAMBUSIER

O=MIC

C=IT

DOCUMENTO ORIGINALE SOTTOSCRITTO CON FIRMA DIGITALE AI SENSI DELL'ART. 24 DEL D. LGS. N. 82 DEL 07/03/2005



SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA E LA PROVINCIA DI RIETI

Palazzo Patrizi Clementi, Via Cavalletti, 2 - 00186 Roma tel. 06.67233002/03

E-mail: sabap-met-rm@cultura.gov.it

PEC: sabap-met-rm@pec.cultura.gov.it



REGIONE LAZIO Ufficio Speciale
Ricostruzione

AREA PIANIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE PUBBLICA

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

Al Comune di Amatrice

Pec: protocollo@pec.comune.amatrice.rieti.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 Amatrice (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 “*Ricostruzione con delocalizzazione dell'Hotel Roma ai sensi dell'art. 23 del T.U.R.P. approvato con OCSR n. 130/2022 e ss.mm.ii.*” sito nel comune di Amatrice (RI) (ID 10577) – Richiedente sig.ra Simona Bucci in qualità Amministratore della Soc. Maghetto Srl proprietaria dell'immobile – identificazione catastale Fog. 59 partt. 770, 771, 545, 765 e 1260.

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

PREMESSE

Con nota prot. n. 450299 del 29-04-2026, l'Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha convocato per la data del **21-05-2026** 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 **08-05-2026** la scadenza per l'eventuale richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti;

Con nota prot. n. 496998 del 12-05-2026 questa Area ha chiesto un approfondimento documentale/progettuale;

Con missiva del 19-05-2026 acquisita in pari data prot. n. 524150 il tecnico incaricato ha trasmesso le integrazioni richieste.

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;

La Deliberazione della Giunta Regionale n. 4340 del 28 maggio 1996 avente ad oggetto “*Criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa del suolo nel territorio della Regione Lazio*”

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

Catastale Fog. 59 part.lla **770, 771, 545, 765 e 1260 e 467 (parte), 944 (parte)**

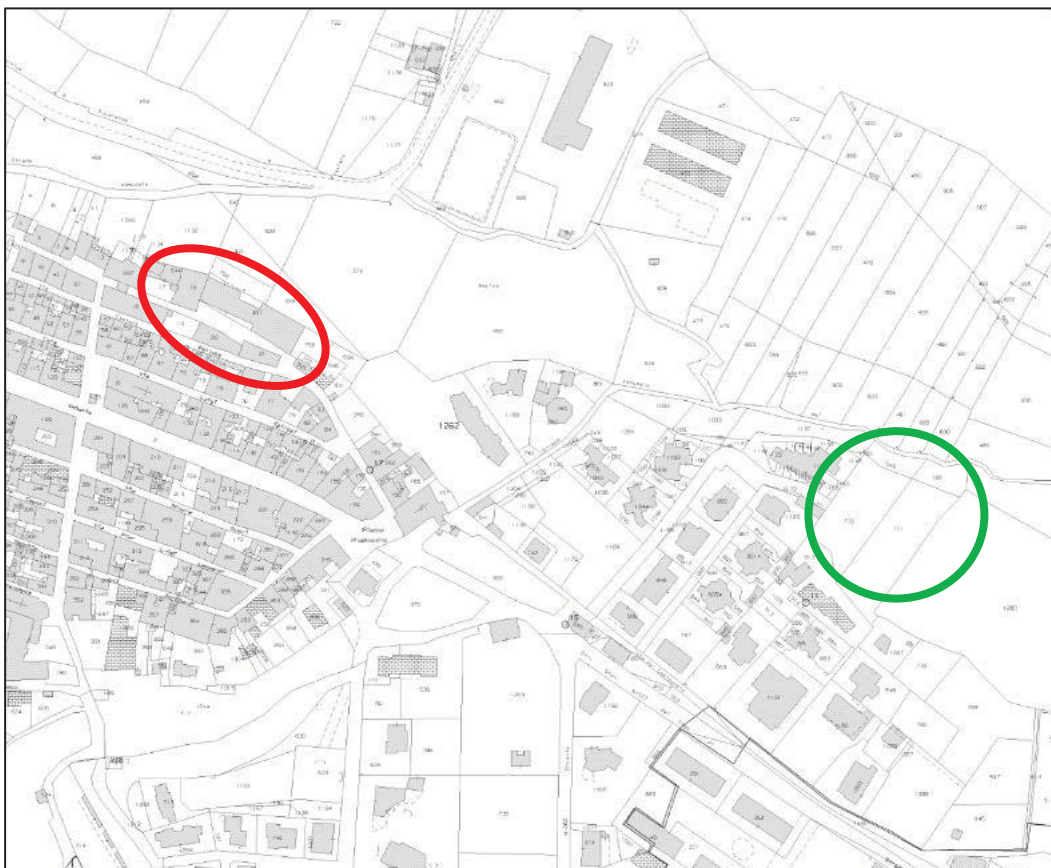
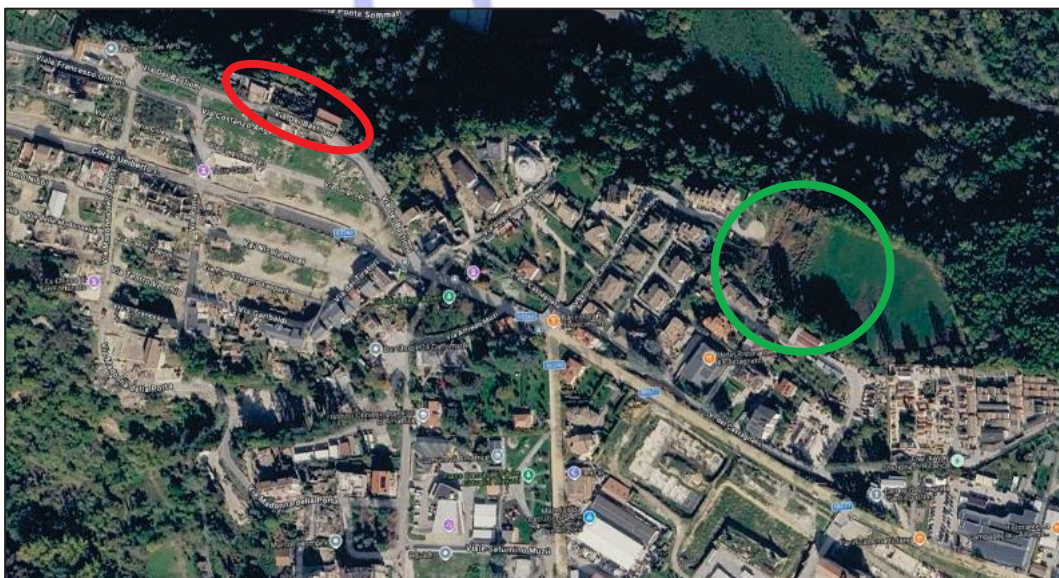


Foto area



 Ubicazione edificio ante sisma


 Area di atterraggio della delocalizzazione



Foto ante sisma 2016



Foto post sisma 2016 post demolizione



Foto area di atterraggio delocalizzazione



Area

AMBITO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR

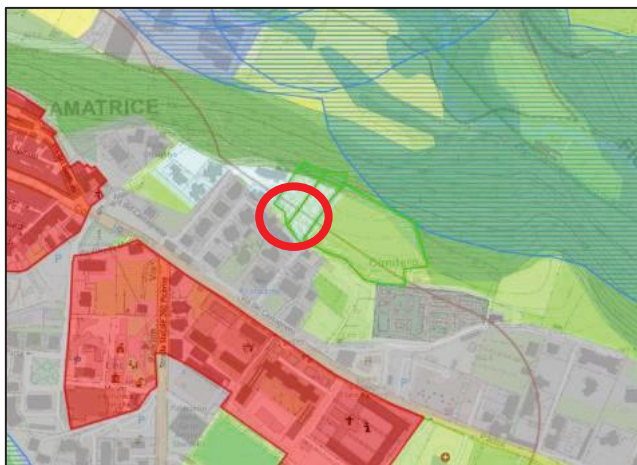



TAVOLA A 5 337: Sistemi ed ambiti di paesaggio

✓ Paesaggio degli Insediamenti in evoluzione i cui interventi sono regolati **dall'art. 29 delle NTA del PTPR**. In particolare, la **"Tabella B) "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela"** al **punto 5 "Uso turistico sportivo e culturale"** **punto 5.1 "insediamenti turistici e alberghieri"** **punto 5.1.2 "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%"** cita *"Consentiti. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi*

preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle norme".

- ✓ Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto i cui interventi sono regolati **dall'art. 30 delle NTA del PTPR**. In particolare, al **comma 4** cita *"Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri"* e al **comma 8** cita *"Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei "Sistemi ed ambiti di paesaggio - Tavole A" con esclusione delle porzioni dell'insediamento storico individuate come "paesaggio delle ville parchi e giardini storici", "paesaggio dell'insediamento storico diffuso" e "paesaggio degli insediamenti urbani" per i quali si applica la relativa disciplina"; la "Tabella B) "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela" al punto 5 "Uso turistico sportivo e culturale" punto 5.1 "insediamenti turistici e alberghieri" punto 5.1.2 cita "È consentita la realizzazione di strutture turistico ricettive all'interno del nucleo storico esclusivamente attraverso il recupero dei manufatti esistenti o anche con sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi se realizzate al fine di migliorare l'aspetto percettivo del tessuto edilizio storico e la fruizione dello stesso con esclusione della demolizione di manufatti tutelati ai sensi della parte II del Codice o comunque quelli indicati dal piano urbanistico di pregio architettonico o estetico tradizionale. Sono altresì consentite nuove costruzioni nelle fasce di rispetto esterne al centro o nucleo storico, alle condizioni di cui all'articolo 44 comma 15 delle norme o previste nei piani attuativi finalizzati al recupero approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo".*

TAVOLA B 5 337: Beni paesaggistici

- ✓ Vincoli ricognitivi di legge: l'intervento ricade all'interno delle aree classificate **"Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto"** i cui interventi sono regolati **dall'art. 44 delle NTA del PTPR** e più precisamente: **comma 4** *"La fascia di rispetto si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all'interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all'autorizzazione di cui all'articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all'articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17.*
- comma 14** *Nella fascia di rispetto di cui al comma 4, ad esclusione delle porzioni ricadenti nei paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'insediamento storico diffuso, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni:*



- a) *mantenimento di una fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell'insediamento urbano perimetrato; possono comunque essere realizzate le opere pubbliche ed eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al D.M. 1444/1968 nei lotti interclusi;*
- b) *rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del Codice.*

Comma 15 *Nell'ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.*

Comma 16 *Nelle porzioni della fascia di rispetto di cui al comma 4, ricadenti nei Paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell'Insediamento storico diffuso, si applicano le disposizioni della relativa disciplina".*

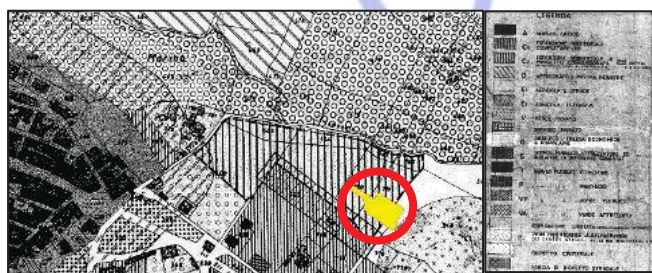
Art. 53 delle NTA del PTPR *"Interventi di sistemazione paesaggistica e promozione della qualità architettonica" prevede:*

1. *In tutti i paesaggi sono consentiti interventi di sistemazione paesaggistica delle aree interessate da modificazioni della morfologia dei luoghi o soggette a rischio di alterazioni per fenomeni naturali o attività antropiche, ai soli fini della ricostituzione dei profili naturali del terreno, della riutilizzazione dell'area a fini culturali, ricreativi e per attività sportive all'aperto.*

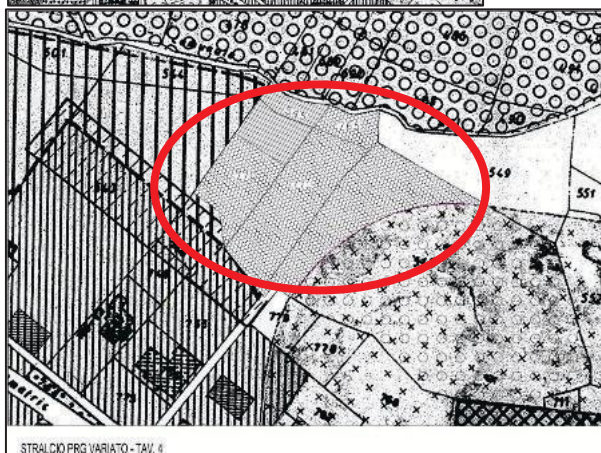
2. *Tali interventi sono realizzati tramite soluzioni progettuali di qualità paesaggistica in coerenza con gli obiettivi di tutela individuati dal PTPR per l'ambito di paesaggio interessato e sono attivati d'intesa tra i Comuni, le strutture regionali competenti per la pianificazione paesaggistica e per l'urbanistica ed il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, anche tramite concorsi per idee con procedure di evidenza pubblica.*

3. *La Regione attraverso il PTPR promuove la qualità architettonica degli insediamenti; a tal fine le procedure di cui al comma 2 si applicano anche per la realizzazione degli interventi di qualità architettonica previsti dalla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi quando siano alternativi alla conservazione dei caratteri costruttivi e dei materiali e delle tipologie tradizionali.*

INQUADRAMENTO URBANISTICO - AMBITO COMUNALE



Il comune di AMATRICE è dotato di P.R.G. approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. del 26 LUGLIO 1978, n° 3476. L'area di atterraggio della delocalizzazione era perimetrata in Zona "C2 Espansione Residenziale di Progetto Convenzionata".



Variante di PRG adottata dal Comune di Amatrice con D.C.C. n. 57 del 23-12-2025 nella quale si delibera di:

"ADOTTARE la variante urbanistica relativa alle aree interessate dall'intervento, ai sensi del combinato disposto dell'art. 19, c. 3 del D.P.R. n. 327/2001 e dell'art. 50 bis della L.R.L. n. 38/1999, così come si evince nella documentazione tecnico-grafica del progetto architettonico allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale; DI DICHIARARE la pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere, ai sensi e per gli effetti degli art. 12 e 13 del DPR 327/01;

DI CLASSIFICARE il terreno interessato dall'intervento distinto al catasto al fg.59 p.lle 770-771-545-765-



1260 parte della superficie di mq. 6.417,69 circa, con la seguente **destinazione urbanistica: Turistico Ricettivo Tr) sottozona del Servizio Privato Sp)**: in tale zona possono essere costruite attrezzature a servizio della popolazione non necessariamente pubbliche; con l'indice impresso di $I_f = 1,27$ mc/mq sufficiente alla realizzazione dell'opera proposta e in deroga alle previsioni delle NTA del PRG per l'altezza dei fabbricati $H_{max} = ml. 19,55$; fermo restando le $D_c = ml. 5,00$, D_s come da DM 1444/68; fatti salvi gli altri parametri urbanistico-edilizi previsti per la zona Sp; ed altresì autorizzare la realizzazione di una nuova viabilità di accesso con innesto sulla via comunale del Castagneto all'altezza de cimitero;
 DI DICHIARARE le particelle fog. 59 P.lle 467/6 - 944/10 e 18 e pertinenze, come previsto dal l'art.23 comma 7 del Testo Unico della Ricostruzione Privata, destinate ad uso pubblico e prive di capacità edificatoria”.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (estratto dai documenti di progetto)

Il progettista asserisce quanto segue:

L'area di atterraggio individuata è stata correttamente indicata sul nuovo PSR e necessita di variante puntuale sia per la destinazione d'uso, sia per la porzione in zona agricola di PRG e paesaggio degli insediamenti in evoluzione secondo il PTPR.

Ne consegue che la Regione Lazio ha già considerato la porzione agricola da utilizzare in delocalizzazione (Part.lla 1260 in parte) come urbana e da completare.

Il sottoscritto ritiene quindi praticabile il ricorso al permesso in deroga di cui all'art. 14 del DPR 380/01, considerato quanto sopra e soprattutto il fatto che trattasi di delocalizzazione di superfici preesistenti senza alcun aumento dei carichi urbanistici e che prevede una sovrabbondante dotazione di parcheggi oltre alla prosecuzione della via Vittorio Carloni con un nuovo sbocco su via del Castagneto in prossimità del cimitero. Questo collegamento permetterà anche di accedere più agevolmente al cantiere rispetto alla situazione attuale che presenta una strettoia sull'innesto con via del Castagneto che non consente l'accesso ai mezzi d'opera di grandi dimensioni.

In ogni caso è certamente percorribile l'opzione della variante urbanistica puntuale, essendo l'area priva di vincoli specifici e già classificata come paesaggio degli insediamenti in evoluzione sul PTPR ed il sottoscritto si rende disponibile sin d'ora per la redazione e fornitura agli enti preposti di tutta la documentazione necessaria allo scopo.

CARATTERISTICHE DELLA NUOVA STRUTTURA

Per l'edificazione sarà necessario realizzare una palificata tirantata che garantirà la sicurezza nelle prime fasi di costruzione e comunque rimarrà come opera di sostegno. L'opera di sostegno si rende necessaria per “incassare” il nuovo edificio sulla porzione dell'area di atterraggio più scoscesa a monte e dovrà essere una palificata perché lo scavo per un muro di sostegno sarebbe troppo ampio ed andrebbe a lambire i sedimi dei fabbricati a monte. D'altro canto lo spostamento della nuova struttura a valle vicino al crinale avrebbe certamente comportato la realizzazione di fondazioni profonde con spese paragonabili alla palificata di monte.

Il grande volume di scavo previsto (circa 9.000,00 mc) sarà assorbito per il livellamento del lotto che si rende necessario essendo attualmente in leggera pendenza e si potrà evitare il trasporto o lo smaltimento a tutto vantaggio dei costi e della tutela ambientale.

I collegamenti alle varie utenze per gas metano, energia elettrica, acqua potabile e fognatura acque chiare e cure sono posti a brevissima distanza come specificato negli allegati elaborati grafici.

La quota dei collettori fognanti esistenti consente un collegamento molto agevole e scongiura la possibilità di malfunzionamenti per eventi atmosferici eccezionali anche considerando l'ampiezza dei diametri utilizzati e le relative portate massime.

Il nuovo hotel dovrà ovviamente essere dotato di dispositivi antincendio per l'ottenimento delle autorizzazioni da parte dei vigile del fuoco ed il progetto relativo sarà depositato insieme alla richiesta di contributo.

L'impermeabilizzazione del terrazzo in copertura sarà realizzata in poliurefine avendo l'accortezza di collegarla saldamente a quella della piscina.



Tutti i dispositivi per il funzionamento di SPA e piscina saranno posti in specifici locali tecnici posti ai vari livelli e meglio specificati negli elaborati relativi agli impianti meccanici.

Gli ascensori accoppiati consentono una facile fruizione di tutti i servizi anche ai disabili, come specificato nella relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

E' prevista anche l'installazione di un montacarichi di collegamento dai magazzini del piano seminterrato alla cucina del ristorante.

La nuova struttura sarà realizzata in c.a. con solai latero-cementizi ai vari livelli e sulla copertura piana ed a predalle per il solaio del primo livello. Tutte le tamponature e le tramezzature saranno "a secco" e conterranno le coibentazioni e le protezioni acustiche ed antincendio come specificato negli elaborati specifici.

Il piano seminterrato sarà di fatto adibito esclusivamente a parcheggio con poche superfici accessorie per locali tecnici e magazzino.

Al piano rialzato sarà posta la ricezione, le sale ristorante e la cucina con i relativi servizi.

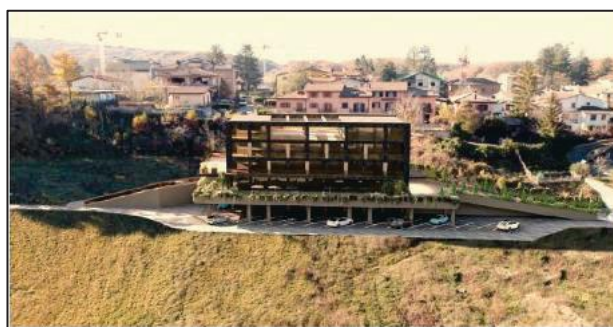
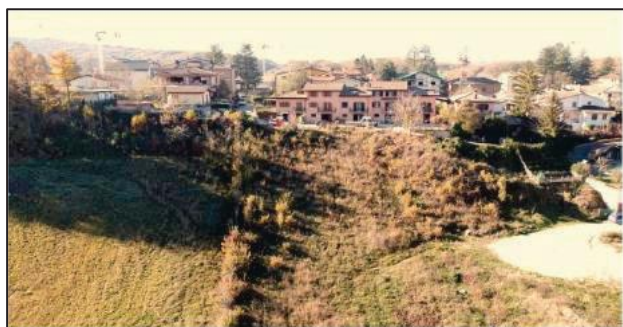
Ai piani primo e secondo saranno poste le stanze d'albergo ed i relativi servizi.

Al terzo livello, in parte terrazzato, sarà collocata la SPA, una suite e la piscina scoperta.

La struttura sarà provvista di impianto fotovoltaico e di recupero acque piovane in modo da ridurre al massimo l'impatto ambientale dell'intervento.

Una porzione delle aree libere rimanenti potrà essere adibita ad atterraggio per gli eventuali volumi attualmente in proprietà della Bucci A&A snc (part.IIa 18 vari subalterni).

Foto inserimenti (render di simulazione)




Verifica delle volumetrie ante e post operam

VOLUME ANTE DA VERBALE DI CONCILIAZIONE n° 3/24 R.G. 103/2022			
PART LLA 467/6			4812,95 mc
PART LLA 944/10			502,05 mc
VOLUME TOTALE PROPRIETA' MAGHETTO srl:			5315,00 mc
VOLUME POST			
PIANI	SUPERFICI (mq)	ALTEZZE (mt)	VOLUMI (mc)
RIALZATO	596,10	1,74	1037,21 mc
PRIMO	480,00	3,14	1507,20 mc
SECONDO	480,00	3,49	1675,20 mc
TERZO	281,86	3,50	985,81 mc
			5205,42 < 5315,00 mc

Vista la nota prot. n. 496998 del 12-05-2026 con la quale questa Area ha chiesto un approfondimento documentale/progettuale così articolato:

- Dovranno essere trasmesse le tavole progettuali riportanti lo stato ante operam (piante, sezioni e prospetti) con allegata una relazione tecnico descrittiva riguardante sia la tipologia architettonica dei fabbricati sia la tipologia strutturale;*
- Trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione con delocalizzazione obbligatoria, la relazione paesaggistica dovrà essere redatta ai sensi dell'art. 1 del D.P.C.M. del 12/12/2005 e dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004, con fotocomposizioni (render) di adeguate dimensioni e qualità grafica atte a verificare l'inserimento dell'intervento proposto nel paesaggio, avendo cura di comprendere l'intera area interessata dalla proposta, ripresa da diversi punti di vista (distanza ravvicinata, media e panoramica); alla luce delle indicazioni/prescrizioni di cui al sopra riportato capitolo **AMBITO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR**, nella relazione paesaggistica dovranno essere presenti appositi capitoli in cui dovrà essere descritta la matericità dei materiali ante e post operam e dovranno essere effettuate le opportune valutazioni sulla compatibilità dell'intervento con le norme di natura paesaggistica.*
- Considerato che l'area è perimetrata all'interno della fascia di rispetto del nucleo storico, occorre adottare tipologie architettoniche e materiali più rappresentativi e riconoscibili come tradizionali; comunque, si raccomanda il rispetto di tutte le "Disposizioni regolamentari per gli interventi sul patrimonio edilizio storico e la qualità architettonica" contenuto nel PSR del Comune di Amatrice di cui alle "Disposizioni Regolamentari Amatrice capoluogo e frazioni Delibera Consiglio Comunale num. 27 del 06/05/2022";*
- Per quanto riguarda gli elementi esterni e le sistemazioni occorre produrre specifica tavola progettuale con riportati i relativi interventi, si rammenta che dovrà essere garantita la permeabilità dei suoli. Vista anche l'esposizione panoramica del manufatto, dovrà essere prodotta apposita relazione vegetazionale, anche con specifiche tavole progettuali esplicative, nella quale dovrà essere fatto uno puntuale studio per la realizzazione di schermature vegetali e per la riqualificazione delle aree limitrofe. Per tale fine si ritiene utile rammentare l'obbligo di utilizzo di essenze arboree di specie autoctone.*

Vista la missiva del 19-05-2026 acquisita in pari data prot. n. 524150 il tecnico incaricato ha trasmesso le integrazioni richieste;

Visto l'**art. 29 delle NTA del PTPR**. In particolare, la "**Tabella B) "Paesaggio degli insediamenti in evoluzione - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela"** al **punto 5 "Uso turistico sportivo e culturale"** **punto 5.1 "insediamenti turistici e alberghieri"** **punto 5.1.2 "nuova realizzazione e ampliamenti superiori al 20%"** cita "Consentiti. Deve essere assicurata la qualità architettonica degli interventi e ove possibile l'armonizzazione con le tipologie edilizie del tessuto urbano circostante. In ogni caso gli edifici devono rispettare il profilo naturale del terreno e collocarsi preferibilmente in adiacenza a quelli esistenti e allineati lungo strade. Possono altresì essere previste soluzioni architettoniche di qualità di cui all'articolo 53 delle norme".



Visto l'**art. 30 delle NTA del PTPR**. In particolare, al **comma 4** cita *“Per gli insediamenti urbani storici è determinata una fascia di rispetto, intesa a garantirne la conservazione e la percezione. La fascia di rispetto è stata determinata a partire dalla perimetrazione accertata come indicato nel precedente comma 3, per una profondità di 150 metri”* e al **comma 8** cita *“Nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 4, ove presente, si applicano le disposizioni di cui all’articolo 44, commi 14, 15 e 16 delle norme. Tali disposizioni prevalgono su quelle dei paesaggi individuati nei “Sistemi ed ambiti di paesaggio – Tavole A” con esclusione delle porzioni dell’insediamento storico individuate come “paesaggio delle ville parchi e giardini storici”, “paesaggio dell’insediamento storico diffuso” e “paesaggio degli insediamenti urbani” per i quali si applica la relativa disciplina”; la “Tabella B) “Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto - Disciplina delle azioni/trasformazioni e obiettivi di tutela” al punto 5 ““Uso turistico sportivo e culturale” punto 5.1 “insediamenti turistici e alberghieri” punto 5.1.2 cita “È consentita la realizzazione di strutture turistico ricettive all’interno del nucleo storico esclusivamente attraverso il recupero dei manufatti esistenti o anche con sostituzioni edilizie a parità o in riduzione dei volumi se realizzate al fine di migliorare l’aspetto percettivo del tessuto edilizio storico e la fruizione dello stesso con esclusione della demolizione di manufatti tutelati ai sensi della parte II del Codice o comunque quelli indicati dal piano urbanistico di pregio architettonico o estetico tradizionale. Sono altresì consentite nuove costruzioni nelle fasce di rispetto esterne al centro o nucleo storico, alle condizioni di cui all’articolo 44 comma 15 delle norme o previste nei piani attuativi finalizzati al recupero approvati con i contenuti di cui al comma 9 del presente articolo”;*

Visto l'**art. 44 delle NTA del PTPR** e più precisamente: **comma 4** *“La fascia di rispetto si estende per una profondità di centocinquanta metri a partire dalla perimetrazione del bene accertata come indicato nel precedente comma; all’interno della perimetrazione di tale fascia, ogni modificazione dello stato dei luoghi è sottoposta all’autorizzazione di cui all’articolo 146 del Codice, fatte salve le ipotesi di cui all’articolo 149 del Codice stesso, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi da 13 a 17.*

comma 14 *Nella fascia di rispetto di cui al comma 4, ad esclusione delle porzioni ricadenti nei paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell’insediamento storico diffuso, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti alla data di pubblicazione del PTPR adottato sul BUR sono attuabili alle seguenti condizioni:*

- a) *mantenimento di una fascia di inedificabilità di trenta metri a partire dal perimetro dell’insediamento urbano perimetrato; possono comunque essere realizzate le opere pubbliche ed eventuali interventi nelle zone B di completamento di cui al D.M. 1444/1968 nei lotti interclusi;*
- b) *rispetto della disciplina di altri eventuali beni paesaggistici di cui all’articolo 134 del Codice.*

Comma 15 *Nell’ambito della fascia di rispetto di cui al comma 4 gli strumenti di nuova formazione o le varianti agli strumenti vigenti possono prevedere piazzole parcheggi, piazzole di sosta, servizi ed interventi utili alla sistemazione delle fasce di rispetto ed alla accessibilità e alla fruizione dei centri e nuclei storici.*

Comma 16 *Nelle porzioni della fascia di rispetto di cui al comma 4, ricadenti nei Paesaggi dei parchi, ville e giardini storici e dell’Insediamento storico diffuso, si applicano le disposizioni della relativa disciplina”;*

Visto l'**art. 53 delle NTA del PTPR** *“Interventi di sistemazione paesaggistica e promozione della qualità architettonica”* prevede:

1. *In tutti i paesaggi sono consentiti interventi di sistemazione paesaggistica delle aree interessate da modificazioni della morfologia dei luoghi o soggette a rischio di alterazioni per fenomeni naturali o attività antropiche, ai soli fini della ricostituzione dei profili naturali del terreno, della riutilizzazione dell’area a fini culturali, ricreativi e per attività sportive all’aperto.*
2. *Tali interventi sono realizzati tramite soluzioni progettuali di qualità paesaggistica in coerenza con gli obiettivi di tutela individuati dal PTPR per l’ambito di paesaggio interessato e sono attivati d’intesa tra i Comuni, le strutture regionali competenti per la pianificazione paesaggistica e per l’urbanistica ed il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo, anche tramite concorsi per idee con procedure di evidenza pubblica.*
3. *La Regione attraverso il PTPR promuove la qualità architettonica degli insediamenti; a tal fine le*



procedure di cui al comma 2 si applicano anche per la realizzazione degli interventi di qualità architettonica previsti dalla disciplina di tutela e di uso dei paesaggi quando siano alternativi alla conservazione dei caratteri costruttivi e dei materiali e delle tipologie tradizionali.

PARERI E/O AUTORIZZAZIONI ACQUISITI

- Regione Lazio – Area Genio Civile Lazio Nord – Autorizzazione sismica prot. n. 291248 del 31-03-2026 pos. n. 178944;
- Comune di Amatrice - D.C.C. n. 57 del 23-12-2025 delibera di adozione variante puntuale di PRG;
- Regione Lazio – Direz. LL.PP. e Infrastrutture – Area Pareri Geologici e Sismici, Suolo e Invasi - Det. n. A04844 del 14-04-2026 - Parere su adozione variante urbanistica ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001 e ai sensi della DGR 2649/1999;
- MIC - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti – Parere favorevole con prescrizioni prot. n. 10996 del 27-05-2026;

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

Per la “Ricostruzione con delocalizzazione dell'Hotel Roma ai sensi dell'art. 23 del T.U.R.P. approvato con OCSR n. 130/2022 e ss.mm.ii.” sito nel comune di Amatrice (RI) (ID 10577) – Richiedente sig.ra Simona Bucci in qualità Amministratore della Soc. Maghetto Srl proprietaria dell'immobile – identificazione catastale Fog. 59 partt. 770, 771, 545, 765 e 1260, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ✓ Sarà necessario attestare preventivamente la conformità urbanistico edilizia da parte del Comune;
- ✓ Al fine di mitigare l'inserimento nel paesaggio, occorre prevedere la piantumazione di essenze arboree con funzione schermante, in particolare nel fronte visibile del livello autorimessa; nello specifico, per tale iniziativa, valutare la possibilità di ripiantumare le alberature che dovranno essere asportate nelle aree interessate;
- ✓ Al fine di mitigare l'inserimento nel paesaggio, in particolare nel fronte visibile del livello autorimessa, occorre prevedere la creazione di scarpate, dossi e rin fianchi dal profilo irregolare che garantiscano un raccordo continuo e naturale con l'orografia preesistente;
- ✓ Per le sistemazioni esterne dovrà comunque essere garantita la permeabilità dei suoli;
- ✓ Qualora siano previsti rivestimenti con muratura faccia-vista, la stessa dovrà essere di adeguato spessore e composta da elementi lavorati a spacco e non lavorati e tagliati per essere applicati come mero rivestimento;
- ✓ Le superfici intonacate esterne dovranno essere realizzate con materiale di tipo tradizionale 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 pannelli fotovoltaici dovranno essere privi di effetti specchianti dovranno essere impiegati elementi di nuova tecnologia con risultati maggiormente mimetici; gli eventuali pannelli solari termici dovranno avere il serbatoio di accumulo non visibile;
- ✓ Per quanto riguarda le opere provvisorie necessarie alla cantierizzazione dell'intervento, a lavori conclusi dovranno essere eseguiti i relativi ripristini anche con la riprofilatura delle superfici; i ripristini degli scavi effettuati su zone a verde, dovranno essere opportunamente inerbiti anche con l'utilizzo di tecniche di idrosemina e le eventuali vie di accesso di cantiere dovranno essere prontamente rimosse alla fine dei lavori e ripristinate anch'esse con inerbimento;



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 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



La Dirigente
 Arch. Mariagrazia Gazzani



Copia

**COMUNE DI AMATRICE**

Provincia di RIETI

Ufficio Settore II - Edilizia



Alla Sig.ra **BUCCI SIMONA**
Via A. Volta
63074 – San Benedetto del Tronto (AP)
(per il tramite del tecnico incaricato)

All'Ing. **IVO CARLONI**
Via Vittorio Carloni, 7
02012 Amatrice (RI)
PEC: caringforengineeringsrl@legalmail.it

All'**USR DI RIETI**
Via Flavio Sabino n. 27
02100 – Rieti (RI)
PEC: pec.ricostruzionelazio@pec.regione.lazio.it
PEC: conferenzeusr@pec.regione.lazio.it

OGGETTO: PROCEDURA SEMPLIFICATA CON SCIA COMPLETA – ART. 59 CO. 1 DEL T.U.R.P. – O.C.S.R. 130/2022 e ss.mm.ii.

Conferenza Regionale ai sensi degli art. 68, 85 e seguenti del TURP, di cui all'OCSR n. 130/2022 e ss.mm.ii..

PARERE POSITIVO

Rif. Fascicolo GE.DI.SI. n. 12-057002-00000 506284-2025 – ID 10557

Richiedente: Bucci Simona

AMATRICE, via dei Bastioni – Fg. 59 part.IIe 467(sub 6) e 944(sub 10)

L'Ufficio Tecnico Comunale,

con la presente si conferma il **parere positivo** all'intervento di Ricostruzione Post Sisma 2016 già espresso in sede di Conferenza dei Servizi.

Restiamo in attesa della chiusura della stessa ai fini del rilascio del titolo abilitativo (**Permesso di Costruire**).

Ringraziandovi per la collaborazione, rimaniamo a disposizione per eventuali chiarimenti e attendiamo un vostro gentile riscontro.



Responsabile del Settore II
Ing. Antonio Labonia