

UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE LAZIO



Direzione: DIREZIONE

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

DETERMINAZIONE (*con firma digitale*)

N. A02867 del 29/12/2025

Proposta n. 2958 del 24/12/2025

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 dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10588 richiedente Santa Rosati

Proponente:

Estensore	TORTOLANI VALERIA	<i>firma elettronica</i>
Responsabile del procedimento	TORTOLANI VALERIA	<i>firma elettronica</i>
Responsabile dell' Area	F. ROSATI	<i>firma elettronica</i>
Direttore	AD INTERIM L. MARTA	<i>firma digitale</i>
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 dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10588 richiedente Santa Rosati

**IL DIRETTORE AD INTERIM 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 2024, n. 207 ed in particolare l'art. 1, comma 673, 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-octies è inserito il seguente: «4-octies. Lo stato di emergenza di cui al comma 4-bis è prorogato fino al 31 dicembre 2025”, e l'art. 1, comma 653, che ha sostituito all'articolo 1, comma 990, della legge 30 dicembre 2018, n. 145, le parole “31 dicembre 2024” con “31 dicembre 2025”;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V0001 del 23 giugno 2025, recante: “Conferimento dell'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio all'ing. Luca Marta, Direttore della Direzione regionale Lavori pubblici e infrastrutture, Innovazione Tecnologica”;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016 n. V00003 del 30 giugno 2025, recante: “Delega all'ing. Luca Marta, Direttore ad interim 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. Amedeo Ximenes, con nota acquisita al prot. n. 271214 del 04/09/2025, 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 30 ottobre 2025 si è tenuta in modalità videoconferenza la riunione della Conferenza decisoria, in forma simultanea ed in modalità sincrona, convocata con nota prot. n. 09997876 del 09/10/2025;
- 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 e l'arch. Bruno Piccolo; per il Comune di Amatrice, il geom. Manuel Di Fabio. Hanno, inoltre, preso parte alla riunione per l'USR, il dott. Antonio Monaco, con funzioni di Segretario e l'istruttore della pratica, l'ing. Andrea Selene Antonini; per l'istante, il tecnico di parte l'ing.Amedeo Ximenes;
- 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	Autorizzazione sismica (D.P.R. n. 380/2001)
Regione Lazio	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Amatrice	

VISTO il verbale della riunione, prot. n. 1081109 del 03/11/2025, allegato alla presente determinazione dal quale risulta che in sede di riunione, in risposta a quanto richiesto il rappresentante della Regione Lazio, il tecnico di parte ha confermato l'invarianza strutturale del progetto esaminato in sede di Conferenza regionale rispetto a quello depositato al Genio civile Lazio Nord per cui è stato rilasciato **ATTESTATO DI DEPOSITO** per l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. prot. n. 2025-0000848410 del 02/09/2025, pos. 173597;

TENUTO CONTO che al fine di consentire al Comune di Amatrice di esaminare le integrazioni documentali trasmesse dal tecnico di parte in prossimità della riunione della Conferenza regionale, il termine di conclusione del procedimento è stato prorogato di 30 giorni con nota prot. n. 1102652 del 07/11/2025;

VISTI i pareri successivamente espressi:

- **dall'USR Lazio – Area Pianificazione e ricostruzione pubblica**, con nota prot. n. 1085122 del 04/11/2025, **PARERE PAESAGGISTICO FAVOREVOLE, con prescrizioni**, ai sensi dell'art. 146 del D. lgs. n. 42/2004;
- **dal Comune di Amatrice**, con nota prot. n. .1243710 del 18/12/2025, **ATTESTAZIONE DI COMPLETEZZA FORMALE DELLA SCIA, con prescrizioni**, 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;

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 dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10588 richiedente Santa Rosati con le seguenti **prescrizioni**:

- 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;
- **prescrizioni di cui all'Attestazione di completezza formale della Scia resa dal Comune di Amatrice** in ordine alla conformità urbanistica ed edilizia dell'intervento;

2. Di applicare, relativamente alla posizione assunta dal Ministero della Cultura – Soprintendenza Abap per l'area metropolitana di Roma e la provincia di Rieti, l'art. 5 comma 7 del Regolamento della Conferenza regionale riportato in premessa.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

Ing. Luca Marta

**VERBALE****CONFERENZA REGIONALE**

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

Riunione in videoconferenza del 30 ottobre 2025

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 dell'immobile sito nel Comune di Amatrice (RI), ID 10588 richiedente Santa Rosati

VINCOLI E PARERI

ENTE	INTERVENTO
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti USR Lazio	Autorizzazione paesaggistica semplificata (D.Lgs. n. 42/2004)
Regione Lazio	Autorizzazione sismica (D.P.R. n. 380/2001)
Comune di Amatrice	Conformità urbanistico-edilizia (D.P.R. n. 380/2001)

Il giorno 30 ottobre 2025, alle ore 11.15 a seguito di convocazione prot. n. 09997876 del 09/10/2025, 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	PRESENTA	ASSENTE
Ministero della Cultura Soprintendenza ABAP per l'Area metropolitana di Roma e per la Provincia di Rieti			x
Regione Lazio	dott. Emanuele Faiola arch. Bruno Piccolo	x	
Comune di Amatrice	geom. Manuel Di Fabio	x	

Assolve le funzioni di Presidente della Conferenza Regionale, la dott.ssa Valeria Tortolani, designata per la seduta con nota prot. n. 1067387 del 29 ottobre 2025. Sono, inoltre, presenti per l'USR Lazio, il dott. Antonio Monaco, che assolve le funzioni di Segretario e l'istruttore della pratica l'ing. Andrea Selene Antonini; per l'istante, è presente il tecnico di parte, l'ing. Amedeo Ximenes.



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

- **dal Comune di Amatrice** con nota acquisita prot. n. 1027381 del 17/10/2025, **Richiesta di integrazioni documentali**, necessaria ai fini del rilascio del parere di competenza, comunicata dall'Ufficio con nota prot. n. 1036811 del 21/10/2025;
- **dall'USR Area Pianificazione e ricostruzione pubblica**, con nota prot. n. 1030691 del 20/10/2025, **Richiesta di integrazioni documentali** necessaria ai fini del rilascio del parere di competenza, comunicata dall'Ufficio con nota prot. n. 1035285 0981628 del 21/10/2025;
- il tecnico di parte ha dato riscontro alle predette richieste rispettivamente con note prot. n. 1054238, prot. n. 1055769 e prot. n. 1057652 tutte di data 27/10/2025, comunicate dall'Ufficio con nota prot. 1067958 del 29/10/2025;

La documentazione della pratica in oggetto è rinvenibile nella piattaforma <https://regionelazio.box.com/v/SAROSATI10588>, accessibile con la password: SAROSATI;

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

- **il rappresentante della Regione Lazio** in ordine all'autorizzazione sismica, riferisce che risulta rilasciato Attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori, pos. 173597 del 02/09/2025; chiede, pertanto, al tecnico di parte, di confermare l'invarianza strutturale del progetto depositato al Genio civile rispetto a quello esaminato oggi in sede di Conferenza regionale;
- il tecnico di parte conferma che il progetto depositato al Genio civile non ha subito modifiche strutturali ed è il medesimo esaminato in sede di Conferenza regionale per cui è stato rilasciato l'Attestato di deposito per l'autorizzazione all'inizio dei lavori prot. n. prot. n. 2025-0000848410 del 02/09/2025, pos. 173597;
- **il rappresentante del Comune di Amatrice** riferisce che le integrazioni pervenute sono incomplete e chiede, pertanto, una sospensione del procedimento;
- il tecnico di parte riferisce che le integrazioni sono state caricate su GE.DI.SI. in data 25 ottobre nei tempi previsti dalla Conferenza ma protocollate in data 27 ottobre; chiede, inoltre, chiarimenti sulla documentazione da integrare;
- **il rappresentante del Comune di Amatrice** chiede al professionista di confrontarsi direttamente con l'istruttore assegnatario della pratica per avere i chiarimenti richiesti;

Il Presidente, preso atto della richiesta del rappresentante del Comune di Amatrice, comunica che sarà valutata l'opportunità di una sospensione dei termini del procedimento.

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 11.25 il Presidente dichiara chiusi i lavori della Conferenza.

UFFICIO SPECIALE DI RICOSTRUZIONE

Dott.ssa Valeria Torto 
Dott. Antonio Monaco 
Ing. Andrea Selene Antoni 

REGIONE LAZIO

Dott. Emanuele Faiola
Arch. Bruno Piccolo

COMUNE DI AMATRICE

Geom. Manuel Di Fabio

Copia

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 demolizione e ricostruzione del Condominio Conche 3 sito nel Comune di Amatrice, fraz. Conche*” (ID10588), richiedente sig.ra Santa Rosati - Identificazione catastale Fog. 29 Part.lle 04, 05 e 473.

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

PREMESSE

Con nota prot. n.0997876 del 09-10-2025, l’Ufficio Speciale Ricostruzione Lazio ha convocato per la data del **30-10-2025** ore 11:15 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 **20-10-2025** la scadenza per l’eventuale richiesta di integrazioni documentali o chiarimenti;

Con nota prot. n. 1030691 del 20-10-2025 quest’Area ha richiesto un supplemento istruttorio;

Con nota del 27-10-2025 acquisita in pari data prot. n. 1057652 il progettista ha trasmesso le integrazioni documentali.

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.



**REGIONE
LAZIO**

**Ufficio Speciale
Ricostruzione**

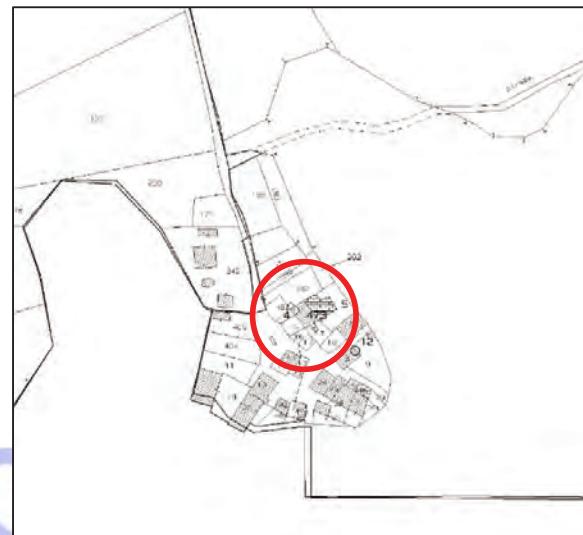
AREA PIANIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE PUBBLICA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E FOTOGRAFICO

Foto aerea



Estr. catastale Fog. 29 Part.lla 473 e 4-5



Documentazione fotografica post sisma





VINCOLISTICA D.LGS 42/2004

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

- ✓ **Art. 136, comma 1, lettera c):** i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici;
- ✓ **Art. 136, comma 1, lettera d):** le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si gode lo spettacolo di quelle bellezze;
- ✓ **Art. 142, comma 1, lettera b):** i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- ✓ **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;
- ✓ **Art.142, comma 1, lettera f):** i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- ✓ **Art.142, comma 1, lettera m):** le zone di interesse archeologico.



INQUADRAMENTO SOVRACOMUNALE - CLASSIFICAZIONE PTPR

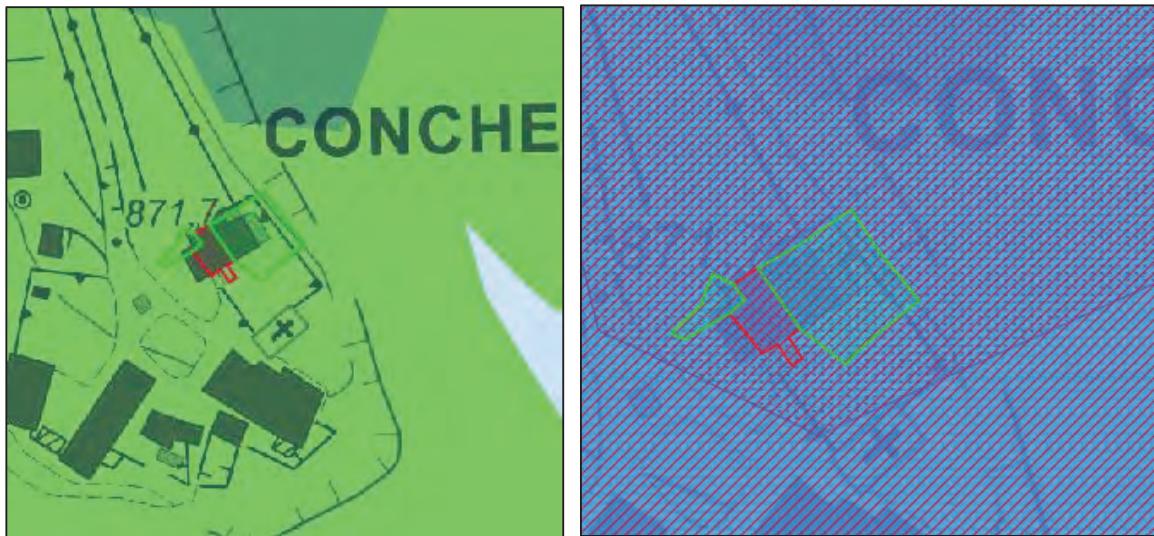


TAVOLA A 5-337: Sistemi e ambiti del paesaggio.

Sistema del paesaggio insediativo: l’immobile ricade all’interno delle aree classificate “**Paesaggio naturale di continuità**”, i cui interventi sono regolati **dall’art. 24 delle norme del PTPR**, che alla tab. B al p.to 3.1 disciplina per Uso Residenziale il “*Recupero di manufatti esistenti ed ampliamenti inferiori al 20%: consentito il recupero nonché l’adeguamento igienicosanitario nei limiti del 5% per massimo 50 mq e di spazi pavimentati esterni esistenti, con esclusione di aumenti di superfici esterne coperte. Per la ristrutturazione edilizia di cui all’articolo 3, co. 1 lettera d) del DPR 380/2001 e per gli adeguamenti funzionali, la relazione paesaggistica deve fornire elementi di valutazione sul rapporto funzionale e spaziale con il paesaggio circostante e documentare le opere di miglioramento della qualità paesaggistica previste nel progetto da realizzare contestualmente agli interventi.*”

TAVOLA B 5-337: Beni paesaggistici.

Vincoli dichiarativi di legge: l’intervento ricade in “**Beni d’insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche**” disciplinati dall’art. 134 co. 1 lett. b) e art. 136 co. 1 lett. c) e d) del D. Lgs. 42/2004 e dall’**art. 8 delle NTA del PTPR** co.8 “*Ai beni paesaggistici di cui al comma 1 si applica la disciplina di tutela e di uso degli ambiti di paesaggio di cui al Capo II delle presenti norme, redatta ai sensi dell’articolo 143, comma 1, lettere b), h) ed i) del Codice che costituisce la specifica disciplina intesa ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli aspetti e caratteri peculiari del territorio considerato, ai sensi degli articoli 140, 141 e 141 bis del Codice*”.

Vincoli riconoscitivi di legge: l’edificio ricade all’interno delle aree classificate “**Protezione delle coste dei laghi**” i cui interventi sono regolati **dall’art. 35 delle Norme del PTPR**;

L’edificio ricade inoltre all’interno delle aree classificate “**Protezione dei corsi delle acque pubbliche**” i cui interventi sono regolati **dall’art. 36 delle Norme del PTPR**.

L’edificio ricade nelle aree classificate “**Protezione delle aree di interesse archeologico**” i cui interventi sono regolati **dall’art. 42 delle NTA del PTPR** co.6 lett b) “*Per gli interventi di nuova costruzione, ivi compresi ampliamenti degli edifici esistenti nonché gli interventi pertinenziali e per gli interventi di ristrutturazione edilizia qualora comportino totale demolizione e ricostruzione, e comunque per tutti gli interventi che comportino movimenti di terra, ivi compresi i reinterri, l’autorizzazione paesaggistica è integrata dal preventivo parere della Soprintendenza archeologica di Stato che valuta, successivamente ad eventuali*



indagini archeologiche o assistenze in corso d'opera, complete di documentazione, l'ubicazione o determina l'eventuale inibizione delle edificazioni in base alla presenza e alla rilevanza dei beni archeologici nonché definisce i movimenti di terra consentiti compatibilmente con l'ubicazione e l'estensione dei beni medesimi; l'autorizzazione paesaggistica valuta l'inserimento degli interventi stessi nel contesto paesaggistico”.

INQUADRAMENTO URBANISTICO - AMBITO COMUNALE



stralcio di P.R.G. del Comune di Amatrice approvato dalla Regione Lazio con D.G.R. n. 3476 del 26/07/1978

Frazione Conche: **zona A – nucleo antico**

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO (estratto dai documenti di progetto)

Il tecnico incaricato descrive come segue il progetto:

Ante Operam

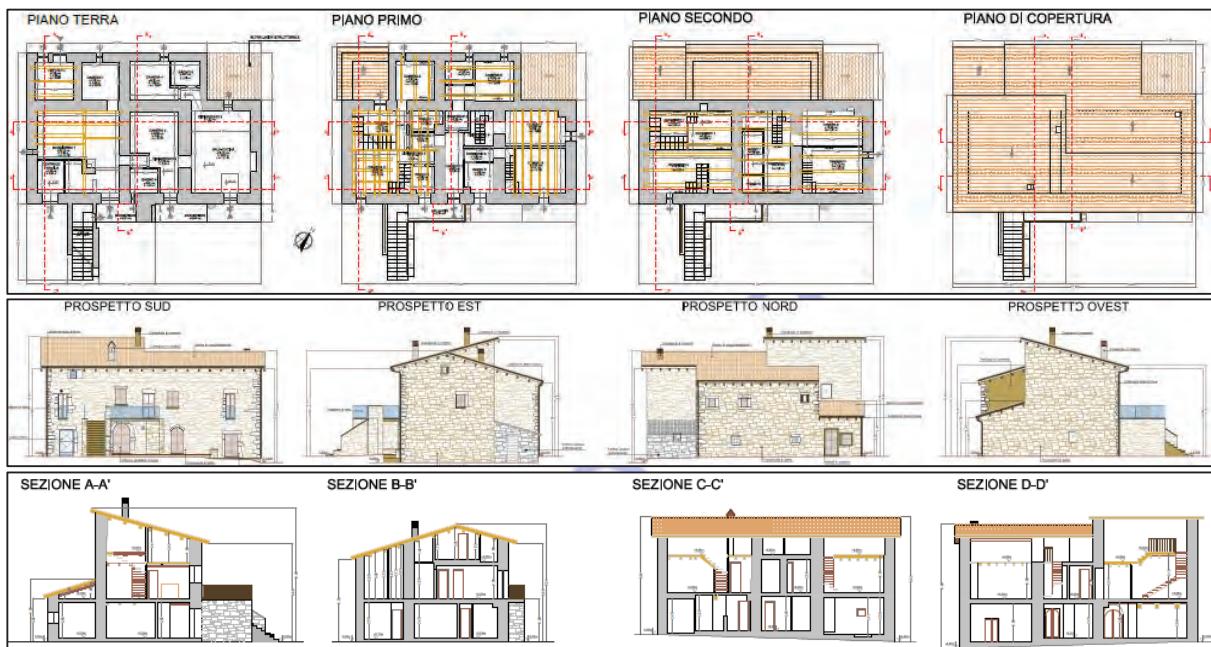
Il terreno su cui insiste l'edificio copre un'area di 546,11 mq e risulta pressoché pianeggiante, confinando ad est con la costa del lago, a nord e sud con terreni della medesima proprietà e per il restante fronte con strada pubblica, dalla quale si accede al lotto; esso risulta isolato rispetto al contesto circostante e non adiacente ad altre strutture. La costruzione copre un'area in pianta di 184,54 mq di forma rettangolare che si sviluppa su tre livelli, ed è costituito da due distinte unità immobiliari alle quali si accede per mezzo di sei ingressi: cinque localizzati al piano terra e uno al piano primo raggiungibile tramite una scala esterna sul prospetto principale. Le caratteristiche costruttive risultano composte da elementi portanti verticali costituiti da maschi murari in pietra arenaria a faccia vista ed elementi portanti orizzontali costituiti da solai in legno e da solai in putrelle e tavelloni; la copertura presenta una struttura portante a doppia falda in legno, con sovrastante tavolato e manto in coppi. Le aperture appaiono di modeste dimensioni e leggermente disallineate tra loro, alcune presentano imbotti in pietra e talvolta presentano decori o datazioni. Non si hanno molte informazioni riguardo la costruzione e la storia dell'edificio, che è stato presumibilmente realizzato intorno al 1850. Alcuni elementi, come ad esempio la presenza di cantonali sulla facciata e la presenza di modesti corpi laterali, fanno presupporre che l'edificio abbia subito ampliamenti nel corso del tempo; tuttavia gli interventi, anche quelli realizzati in epoca più recente, non hanno alterato in modo significativo le caratteristiche tipologiche riferibili all'architettura locale, potendo ancora distinguere elementi tipici. Sinteticamente:

- tipologia riferibile a “casa isolata composta”, dove al fabbricato principale erano aggregati le pertinenze e gli annessi gli agricoli;*
- elementi portanti in pietra arenaria locale a faccia vista e copertura a falde in legno e coppi, sporti di gronda con palombelli e tavolato in legno;*
- gerarchizzazione dei fronti, con prospetto principale “ricco” che contiene i portali di accesso e la maggior parte delle aperture, e fianchi più spogli con scarsi affacci;*
- elementi lapidei in arenaria: cantonali alle angolate, portali e finestre con stipiti ed architravi;*
- scala esterna disposta con andamento perpendicolare al corpo principale (caratteristico nelle case con le*



stalle al piano terra) che conduce ai piani superiori.

L'edificio risulta dunque un esempio tipicamente rappresentativo dell'edilizia "minore" della frazione e costituisce testimonianza materiale della tradizione rurale dei luoghi. Le corti di pertinenza esterna sono sistamate a verde, con prato ed alcune rampicanti decorative (*campsis* e rose), mentre sul lato ovest si segnala la presenza di ruderi adiacenti il fabbricato in oggetto.



Post operam

L'edificio sarà ricostruito sulla stessa area di sedime del precedente con lo stesso numero di piani fuori terra, rispettando le altezze e le volumetrie, fatte salve le modifiche per l'adeguamento agli standard di sicurezza e igienico-sanitari. Il progetto prevede la realizzazione della struttura con telaio in c.a. su platea, anch'essa in c.a., secondo le normative NTC 2018 seguendo attentamente le prescrizioni per le zone sismiche. Le tamponature esterne saranno realizzate in laterizio con opportuno isolamento climatico ed acustico. Il tetto sarà realizzato con solai in legno, anch'esso opportunamente isolato garantendo una trasmittanza nei limiti della normativa sul risparmio energetico, la pendenza e la forma verranno mantenuti come nella preesistenza. Il manto sarà realizzato in coppi tradizionali, parte dei quali saranno recuperati dalla copertura attuale ed integrati per le parti mancanti. I comignoli saranno realizzati in mattoncini, in continuità tipologica con quelli dello stato attuale e della tradizione locale. La finitura esterna delle facciate sarà realizzata con pietra ricostruita di tipologia e colore compatibili con quella dell'edificio allo stato attuale, con uno spessore tale che non possa essere considerato un mero "rivestimento". Le aperture esistenti saranno adeguate, rispettando i rapporti proporzionali tra altezza e larghezza, nei limiti delle norme igieniche relativamente all'adeguamento al minimo rapporto aero-illuminante e, per quanto possibile, riposizionate. Per i rapporti aero-illuminanti di alcuni vani è stato utilizzato il rapporto 1/10, come nelle deroghe concesse dal PRG, per poter riproporre gli imbotti originali; all'uopo alcune sono state riposizionate su altri fronti dell'edificio. Le nuove aperture saranno allineate alle preesistenti e tra loro, coerentemente con le logiche geometrico-proporzionali dell'impaginato locale, rispettando il ritmo e la composizione originari nella prospettiva di non alterare l'aspetto formale delle facciate con l'inserimento delle nuove aperture necessarie. Gli infissi saranno realizzati in legno, con scuretti o portelloni in legno. La lattoneria sarà in rame, le grate ed i parapetti in ferro saranno se possibile riutilizzati o sostituiti con elementi della stessa tipologia. Gli impianti di riscaldamento saranno dotati di pompa di calore ibrida e verranno installati pannelli solari integrati al manto di copertura, con finitura colorata per minimizzare l'impatto visivo.

Si propongono:

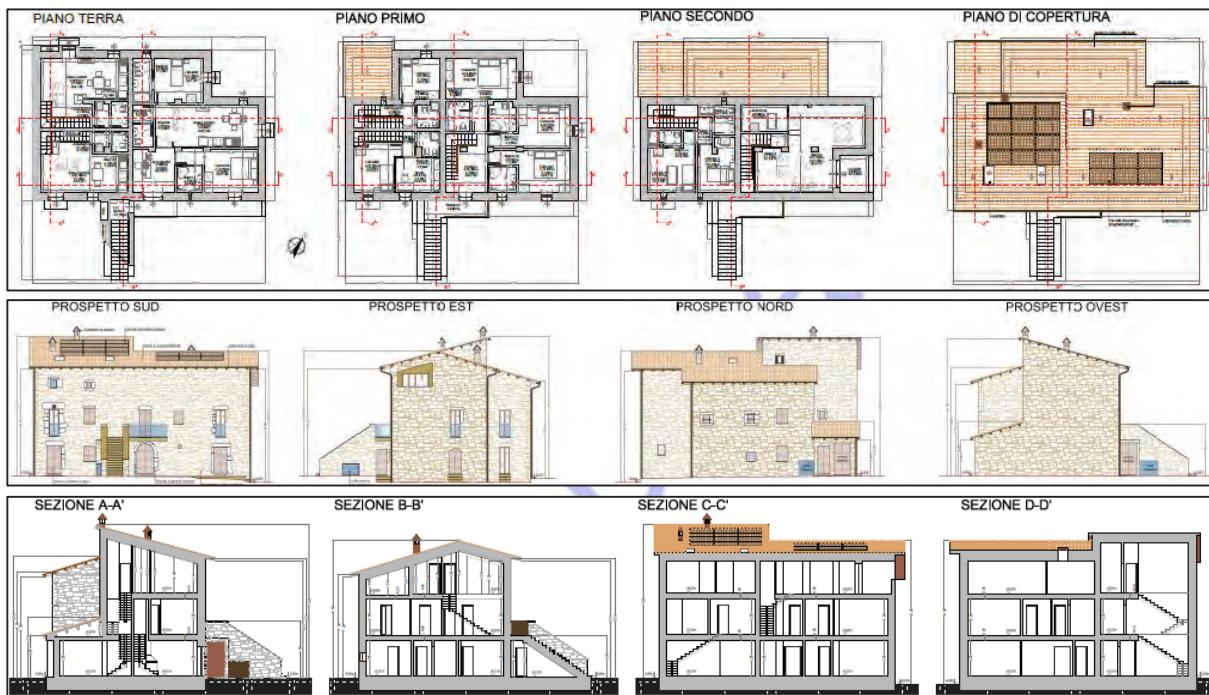


**REGIONE
LAZIO**

**Ufficio Speciale
Ricostruzione**

AREA PIANIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE PUBBLICA

- lievi modifiche alla sagoma, relativamente allo spostamento della scala esterna;
- mutamento di destinazione d'uso, relativamente alla part.lla 4 che allo stato attuale appartiene alla categoria C6;
- rimodulazione di due unit, immobiliari per mutate esigenze abitative della committente;
- adeguamento igienico-sanitario del secondo piano, relativamente all'altezza minima prescritta con contestuale cambiamento di destinazione d'uso da locali di sgombero a vani abitabili.



Sovrapposizioni ante e post operam



Fotoinserimenti

Vista la nota prot. n. 1030691 del 20-10-2025 con la quale quest'Area ha richiesto un supplemento istruttorio così articolato:

- ✓ *si chiedono chiarimenti in merito alla proposta di demolizione e ricostruzione, ovvero se sia stata verificato l'interesse culturale da parte della Soprintendenza con Dichiarazione di interesse culturale (ai sensi dell'art.13 del D. Lgs 42/2004) e successivo Provvedimento, essendo l'età dell'immobile superiore ai 70 anni, ai sensi dell'art. 10 comma 5 del Codice dei Beni Culturali;*
- ✓ *considerato che l'area oggetto dell'intervento risulta perimetrata all'interno del vincolo "Protezione delle coste dei laghi", disciplinato dall'art. 35 delle NTA del PTPR, si chiedono specificazioni in merito all'inquadramento dell'intervento proposto all'interno del dispositivo normativo citato;*
- ✓ *trattandosi di intervento di demolizione e ricostruzione, al fine di una migliore lettura comparativa, si chiede di integrare con una specifica tavola grafica riportante le sovrapposizioni (con colorazioni diverse) ante e post operam delle planimetrie (riportanti le destinazioni d'uso dei singoli locali) e delle sezioni (riportanti le altezze esterne alla gronda e al colmo) in modo che risultino evidenti le differenze tra gli stati di progetto; in tale tavola dovrà essere riportata una tabella con indicate le superfici e i volumi anch'essi ante e post operam;*
- ✓ *la relazione paesaggistica deve 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 e nel contesto degli edifici contigui (che dovranno essere opportunamente rappresentati), avendo cura di comprendere l'intera area interessata dalla proposta, ripresa da diversi punti di vista (distanza ravvicinata, media e panoramica);*
- ✓ *relativamente al prospetto est si chiede di rettificare la forma della nuova finestra sagomata;*
- ✓ *per una corretta lettura comparativa si chiede di redigere le sezioni nella stessa posizione nell'ante e nel post operam;*
- ✓ *trattandosi di edificio sito nel nucleo antico in pietra arenaria facciavista, si chiedono specifiche sulla tipologia e sullo spessore della pietra di ricostruzione che, si ricorda, non potrà essere un materiale*



ricostruito artificiale e che dovrà essere utilizzata nella sua interezza, non tagliata per essere applicata come mero rivestimento;

Vista la nota del 27-10-2025 acquisita in pari data prot. n. 1057652 con la quale il progettista ha trasmesso le integrazioni documentali;

Visti gli artt. 8, 24, 35, 36 e 42 delle NTA del PTPR

PARERI E/O AUTORIZZAZIONI ACQUISITI

Non sono stati emessi pareri e/o autorizzazioni alla data odierna.

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

relativamente all'“*Intervento di demolizione e ricostruzione del Condominio Conche 3 sito nel Comune di Amatrice, fraz. Conche*” (ID10588), richiedente sig.ra Santa Rosati - Identificazione catastale Fog. 29 Part.lle 04, 05 e 473, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- ✓ il comune di Amatrice dovrà preventivamente attestare la conformità urbanistica dell'intervento;
- ✓ per i prospetti valutare l'opportunità di posare in opera rivestimenti in pietra locale naturale anziché pietra ricostruita, in pezzi interi o tagliati di idoneo spessore;
- ✓ i serramenti esterni dovranno essere previsti in legno o materiale similare, 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 similare e gli sporti di gronda dovranno essere realizzati in legno con aggetto proporzionato alle preesistenze;
- ✓ 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 quanto riguarda gli elementi esterni, occorre adottare tipologie 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 attiene la tutela archeologica, considerata l'alta potenzialità del territorio interessato dagli interventi, è prescritta - per tutte le lavorazioni che interessano il terreno - l'assistenza in corso d'opera, da parte di un professionista archeologo a carico della committenza, il cui curriculum verrà sottoposto alla verifica del competente Ministero della Cultura - Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti. L'esito dell'assistenza archeologica dovrà essere documentato da relazione scientifica finale, corredata da documentazione fotografica e grafica d'insieme e di dettaglio, da inviare alla sopra citata Soprintendenza.

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



**REGIONE
LAZIO**

**Ufficio Speciale
Ricostruzione**

AREA PIANIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE PUBBLICA

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

MANCINI SEBASTIANO

2025.11.03 15:58:10

CN=MANCINI SEBASTIANO
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97-VATIT-80143490581

RSA/2048 bits

La Dirigente

Arch. Mariagrazia Gazzani

GAZZANI MARIAGRAZIA

2025.11.03 19:46:01

CN=GAZZANI MARIAGRAZIA
C=IT
O=REGIONE LAZIO
2.5.4.97-VATIT-80143490581

RSA/2048 bits



COMUNE DI AMATRICE

Provincia di RIETI
Ufficio Settore II - Edilizia



Alla Sig.ra **ROSATI SANTA**

Via dei Prefetti

00186 - Roma (RM)

(per il tramite del tecnico incaricato)

All'Ing. **XIMENES AMEDEO**

Vinciali - Nucleo Industriale Bazzano, SNC c/o

Vibrocementi L'Aquila

67100-L'Aquila (AQ)

PEC: amedeo.ximenes@ingpec.eu

p.c. All'**USR DI RIETI**

Via Flavio Sabino, 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..

*Rif. Fascicolo GE.DI.SI. n. 1205700200004732822025_ Prot. 871214 del 04/09/2025 ID 10588
Richiedente: Rosati Santa*

IL RESPONSABILE

In riferimento alla richiesta di contributo in oggetto caricata sulla piattaforma informatica GE.DI.SI., formulata ai sensi del T.U.R.P. approvato con O.C.S.R. n. 130/2022 e ss.mm.ii., per gli immobili oggetto di intervento censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Amatrice – Frazione Conche– Foglio 29 Particelle 4-5-473.

Vista la SCIA caricata sulla piattaforma informatica GE.DI.SI. con numero fascicolo 1205700200004732822025, con Prot. n. 871214 del 04/09/2025;

Vista la convocazione della Conferenza regionale comunicata a quest'Ufficio con Prot. 20654 del 09/10/2025;

Vista la richiesta di integrazioni da parte del Comune di Amatrice con Prot. n. 21258 del 17/10/2025;

Considerate le integrazioni documentali caricate sulla piattaforma Ge.Di.Si. con Prot. n. 1054238 del 27/10/2025, Prot.n. 1068339 del 29/10/2025, Prot. n. 1081936 del 03-11-2025, Prot.n. 1097097 del 06-11/2025, Prot. n. 1169396 del 26/11/2025, Prot.n. 1183888 del 01/12/2025, Prot. n. 1206758 del 09/12/2025;

Considerato che con nota prot. n. 14934 del 11/12/2025 lo Scrivente Ufficio ha richiesto il pagamento del Contributo di costruzione per cambio di destinazione d'uso di superficie non residenziale in superficie residenziale di una porzione dell'immobile sito nel Comune di Amatrice – Frazione Conche - Foglio 29 Particelle 4-473;

Preso atto che il richiedente ha assolto, rispettivamente, ai pagamenti e le relative ricevute sono state trasmesse con Prot. Gedisi n. 1232846 del 16/12/2025;

Ritenute le integrazioni idonee ai fini della completezza e regolarità della SCIA in oggetto che, quindi, costituisce titolo ad ogni effetto di legge;

Visto l'attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 93, 94, e 94 bis del D.P.R. 380/2001, Prot. n. 2025-0000848410 Pos. 173597 del 02/09/2025;

Visto il Parere Favorevole con prescrizioni in merito all'Autorizzazione Paesaggistica, da parte dell'USR Lazio, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, Prot. Regione Lazio n. 1085122 del 04/11/2025, assunta da Codesto Ente con Prot. n. 22511 del 04/11/2025, in cui si dispone che *"per quanto attiene la tutela archeologica, considerata l'alta potenzialità del territorio interessato dagli interventi, è prescritta – per tutte le lavorazioni che interessano il terreno – l'assistenza in corso d'opera, da parte del professionista archeologo a carico della committenza, il cui curriculum verrà sottoposto alla verifica del competente Ministero della Cultura – Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti. L'esito dell'assistenza archeologica dovrà essere documentato da relazione scientifica finale, corredata da documentazione fotografica e grafica d'insieme e di dettaglio, da inviare alla sopra citata Soprintendenza"*;

Atteso che il Parere del Ministero della Cultura - Soprintendenza ABAP per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti in merito alla autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, si considera acquisito, ai sensi dell'art. 5 comma 7 del Regolamento della Conferenza Regionale, in quanto il rappresentante del Ministero della Cultura – Soprintendenza ABAP non ha partecipato alla sopra citata Conferenza e considerato che, in merito alla tutela archeologica *"per le attività di escavazione, si chiede la presenza costante e continua di un archeologo professionista, che opererà sotto la direzione scientifica del Ministero della Cultura – Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma e per la provincia di Rieti, in possesso dei requisiti e il cui curriculum dovrà essere preventivamente trasmesso a questo Ufficio per la verifica degli stessi"*;

Visto il verbale della Conferenza Regionale tenuta in videoconferenza il 30/10/2025 con Prot. Int. Regione Lazio n. 1081109 del 03/11/2025;

Vista la Legge 241/1990 e ss.mm.ii.;

Visto il DPR 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visto il T.U.R.P. approvato con O.C.S.R. n. 130/2022 e ss.mm.ii.;

ATTESTA

La completezza formale della SCIA presentata per quanto di competenza, evidenziando che il termine di inizio dei lavori è differito al momento della concessione del contributo, ai sensi dell'art. 61 co. 4 del T.U.R.P. approvato con O.C.S.R. n. 130/2022 e ss.mm.ii..

Si ricorda che l'attestato di deposito per autorizzazione all'inizio dei lavori ai sensi dell'art. 94 del D.P.R. 380/2001 ha validità triennale a partire dal suo rilascio; se entro questi termini non si inizino i lavori, deve essere presentata una nuova istanza per l'autorizzazione sismica ai sensi della normativa di settore;

Si precisa altresì che il cappotto del fabbricato dovrà essere posizionato sul proprio fondo, all'interno della sagoma esistente e non potrà sconfinare su proprietà pubblica o altra proprietà.

Si precisa che i materiali di finitura e le tinteggiature devono rispettare le norme e le prescrizioni previste dal *Regolamento edilizio comunale vigente* e dalle *Disposizioni Regolamentari del Programma Straordinario di Ricostruzione Amatrice capoluogo e Frazioni*, approvato con delibera n. 27 del 06/05/2022.

È d'obbligo presentare, come previsto dal D.lgs. 15 dicembre 1997, n. 446, qualora venga occupato suolo pubblico, contestualmente alla notifica di inizio lavori, la richiesta di occupazione dello stesso per la cantierizzazione dell'area, ai sensi del *Regolamento per l'applicazione del canone unico patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria*, approvato con la D.C.C.N. 70 del 19/05/2021.

Fatti salvi diritti di terzi.

La presente vale come notifica ai proprietari per il mezzo del tecnico.

